

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Révision allégée n°1*

## Walbach



### 1. Rapport de présentation

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Projet



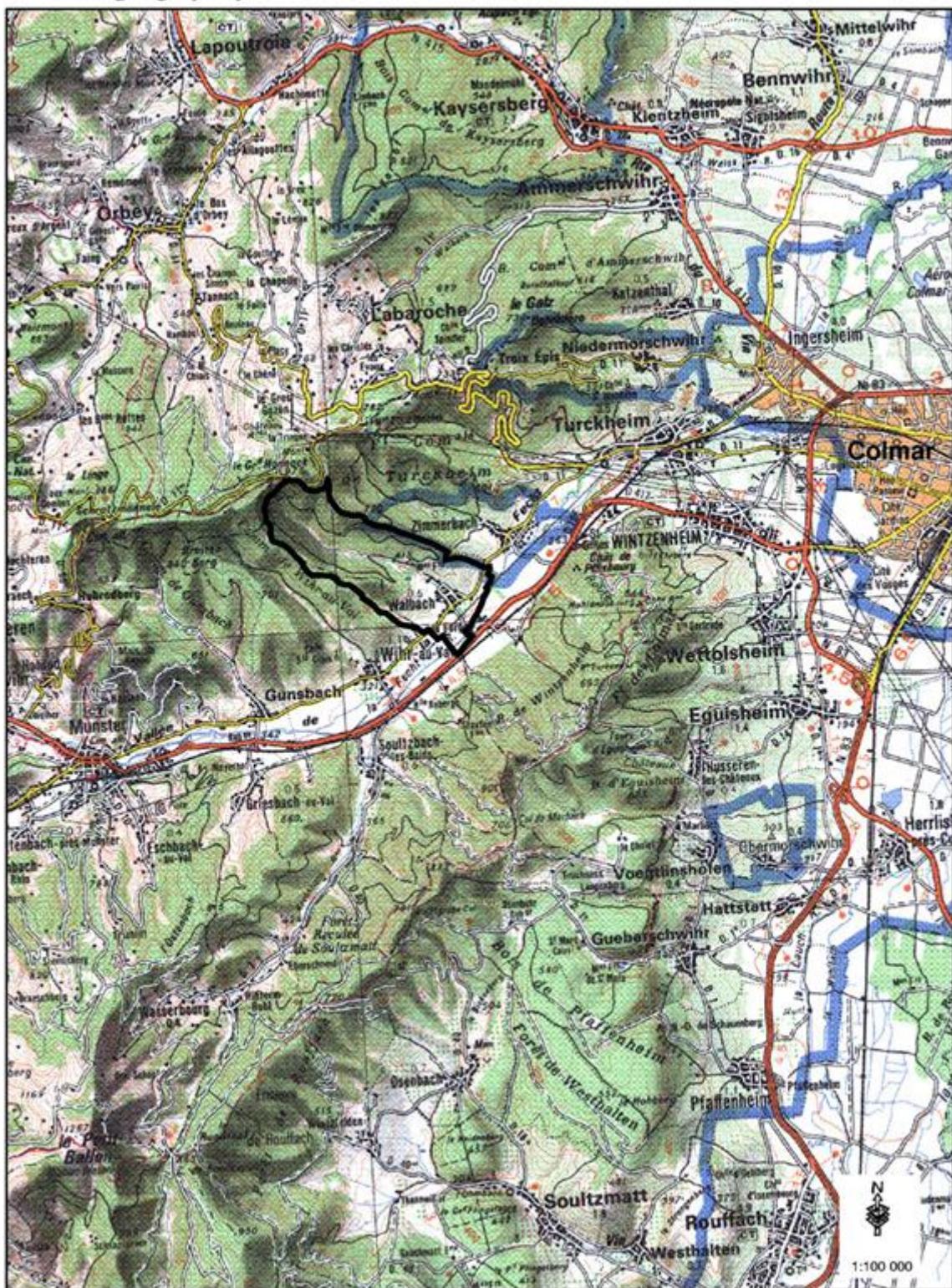


## **SOMMAIRE**

<b>I. Contexte et objet de la procédure de révision allégée .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Dispositions concernant l'évolution du PLU .....</b>	<b>13</b>
<b>III. Choix de la procédure .....</b>	<b>25</b>
<b>IV. Déroulement de la procédure .....</b>	<b>26</b>

## Commune de Walbach

### Situation géographique



Sources : Scan 100 © IGN, BD Carto © IGN 1996

## I. Contexte et objet de la procédure de révision allégée

### 1. Présentation générale

La commune de Walbach se situe à l'entrée de la Vallée de la Fecht.

La commune, dominé par le grand Hohneck qui culmine à 976 mètres, est située à 12 km de Colmar et à 9 km de Munster.

Walbach, qui compte 916 habitants au recensement de 2021, est rattachée administrativement au Canton de Wintzenheim. Le ban communal couvre une superficie de 545 ha dont 352 ha de forêt et 33 ha de vignes. Il est délimité au Nord par les bans de Turckheim et Labaroche, par celui de Wihr-au-Val à l'Ouest, par celui de Wintzenheim au Sud et par celui de Zimmerbach à l'Est.

Au débouché de la vallée, l'agglomération s'est développée sur les terrains plats du cône de déjection du Walbach, affluent de la Fecht.

La commune est traversée, dans le sens Nord-Est/Sud-Ouest, par la RD 10 reliant Turckheim à Munster par Zimmerbach et Wihr-au-Val. La RD 417 et la voie ferrée, reliant Colmar à Munster, tangentent la commune au Sud.

De plus, elle est membre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar Rhin-Vosges. Ce document attribue à Walbach le statut de "village" pour lequel un développement est nécessaire, mais ce dernier doit être réorienté vers plus de densité d'occupation des enveloppes urbaines existantes et moins d'extensions spatiales.

La commune de Walbach dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005. Ce document met en avant les thématiques suivantes :

- Renforcer la centralité du noyau ancien en identifiant ses qualités patrimoniales ;
- Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et la mixité des fonctions ;
- Préserver la qualité des espaces naturels ;
- Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité ;
- Promouvoir l'utilisation des transports alternatifs.

Concernant plus particulièrement le volet habitat du PLU, et conformément à la fonction assignée à la commune par le SCoT Colmar Rhin-Vosges, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur prévoit la maîtrise de l'urbanisation du village en favorisant le développement intra-urbain.

Le deuxième volet important du PLU est la protection des espaces naturels et agricoles conciliant protection de la forêt de Walbach et dynamisme des activités agricoles et viticoles.

## 2. Objet de la procédure

Les Espaces Boisés Classés (EBC), définis et protégés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou d'autres documents d'urbanisme, constituent un outil essentiel pour la préservation de la biodiversité, la régulation hydrologique, la lutte contre l'érosion et la contribution à la qualité paysagère. Leur classement impose des restrictions significatives en matière de construction, d'abattage d'arbres et de modifications du sol, visant à garantir leur pérennité et leurs fonctions écologiques et sociales.

Cependant, l'histoire de l'occupation du sol fait que des bâtiments, parfois anciens, peuvent se retrouver inclus dans le périmètre d'un EBC sans que ces espaces soient effectivement boisés. Lorsque ces constructions nécessitent des travaux de rénovation substantiels pour assurer la sécurité de leurs occupants, améliorer leur performance énergétique ou les adapter aux normes actuelles (accessibilité, salubrité), l'application stricte des règles relatives aux EBC peut créer une situation paradoxale. Empêcher toute modification, même mineure, sous prétexte de la protection de l'espace boisé peut conduire à la dégradation du bâti, voire à son abandon, ce qui n'est pas souhaitable d'un point de vue environnemental ou social.



Les cartes qui suivent nous montrent les deux bâtiments concernés par un classement en espaces boisés classés le long de la rue de la Forêt : il s'agit d'une carte où l'orthophotoplan date de 1997 et une autre datant de 2024. On constate que ces deux bâtiments étaient déjà édifiés en 1997-avant l'approbation du document d'urbanisme- et que le bâti n'a pas évolué en extension.

## Repérage du bâti en zone forestière

Commune de Walbach



Sources : Ortho 1997 IGN, Cadastre 01/2025 cadastre.gouv.fr,  
PLU 2011 Géoportail de l'urbanisme 03/2025

0 50 100 Mètres

Dans ce contexte spécifique de bâtiments existants antérieurement au classement en EBC, plusieurs arguments plaident en faveur d'une approche plus souple, autorisant un déclassement ciblé et proportionné :

- **Antériorité de la Construction** : Le bâtiment existait légalement avant la mise en place du classement. Le classement n'avait pas vocation à rendre obsolètes des constructions existantes et habitées.
- **Nécessité de la Rénovation** : La rénovation n'est pas un acte de construction nouveau visant à artificialiser davantage l'espace. Elle vise à améliorer l'existant, souvent dans une perspective de durabilité (isolation, économies d'énergie).
- **Proportionnalité** : Le déclassement nécessaire à la rénovation peut être limité au bâtiment et à une zone de travail minimale indispensable à la réalisation des travaux (entretien, assainissement, manœuvres..). Il ne s'agit pas d'un démantèlement généralisé de l'EBC.
- **Intérêt Général** : Permettre la rénovation de bâtiments habités contribue au maintien du tissu social et à la revitalisation de zones rurales ou périurbaines. Empêcher ces rénovations peut entraîner une dévalorisation du patrimoine bâti et une pression accrue sur d'autres territoires.
- **Absence d'Impact Significatif sur l'EBC** : Un déclassement limité et ciblé, portant sur une surface réduite déjà artificialisée par la présence du bâtiment, a un impact normalement négligeable sur les fonctions écologiques et paysagères de l'EBC dans son ensemble.

Le chemin menant aux bâtiments est également déclassé afin de pouvoir élaguer certains arbres menaçant d'entraver le passage.

La maison forestière, désormais sous compromis de vente, impose la réalisation d'un assainissement conforme aux réglementations en vigueur, une obligation souvent mise en lumière lors de la cession immobilière. Pour pallier l'absence d'un système d'évacuation des eaux usées, la nécessité de créer un réseau d'assainissement autonome (type fosse septique ou micro-station) s'est imposée. Afin de disposer de la surface foncière suffisante pour l'implantation de cet aménagement technique, essentiel à la finalisation de la vente, une partie du terrain situé en face de la propriété doit être déclassée également. La suppression de l'espace boisé classé permet d'assurer la viabilité du projet d'acquisition pour les futurs propriétaires.

Le terrain de la maison forestière est situé au lieudit « Kammersmatten » signifiant « les prairies du domaine », les terrains sont dépourvus d'arbres et constitués exclusivement de près depuis toujours. Ils n'étaient historiquement pas boisés.

Comme présenté sur l'extrait cadastral ci-dessous, 3 zones A, B et C feront l'objet d'un déclassement des EBC. La zone A correspond au contournement de la maison forestière ainsi que de son parking. La zone B est un jardin, actuellement en prés. La zone C correspond aux terrains en face de la propriété nécessaire à l'implantation du réseau d'assainissement.

Ces déclassements n'auront pas d'incidence notable sur la consommation foncière du secteur, la maison étant située en zone N, seuls les travaux d'entretiens et de réparations ainsi qu'une extension mesurée maximale de 10% sont possibles.

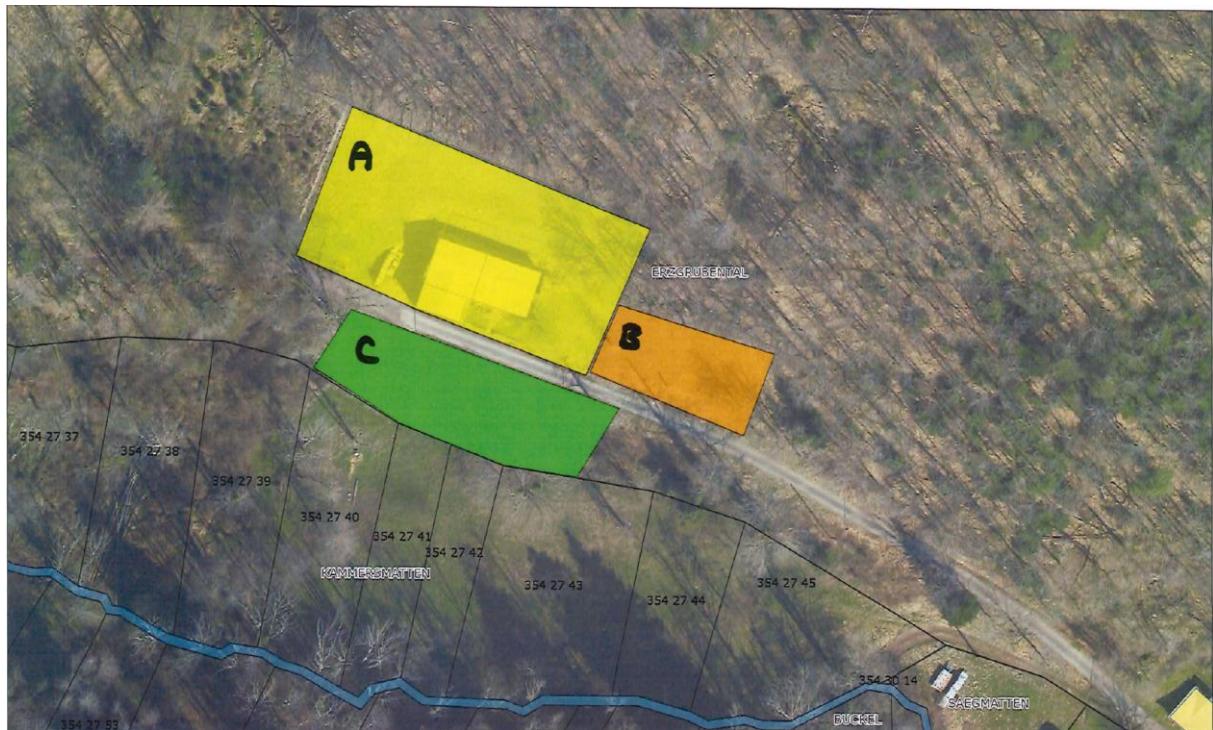


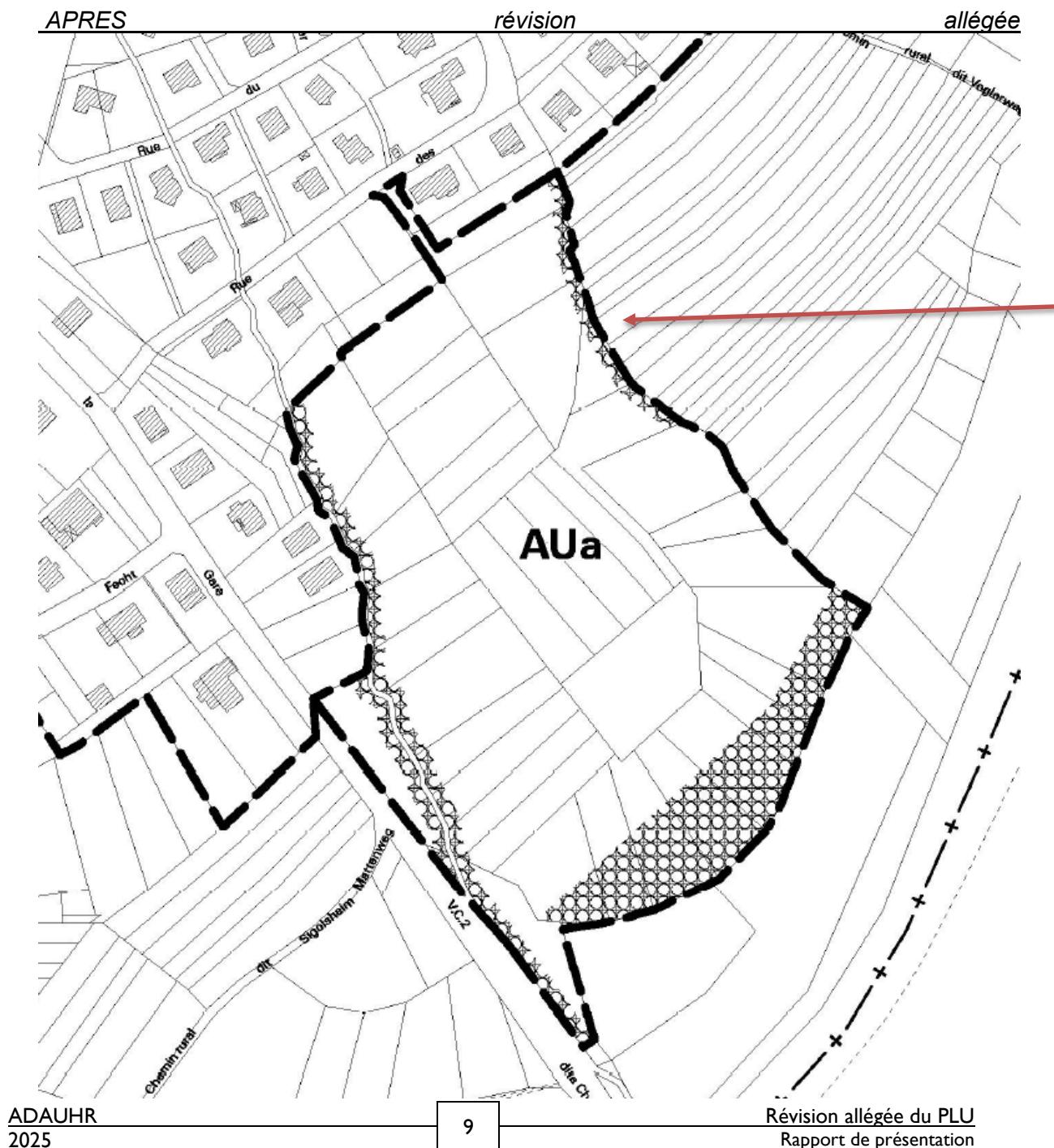
Illustration 1: Vue panoramique de la zone destinée à l'installation du nouveau dispositif de traitement.



Un second secteur au sud de la commune fait également l'objet d'une suppression d'un espace boisé classé. Seul l'infime partie au Nord-Est du secteur AUa est supprimé, les espaces boisés classés le long du ruisseau à l'ouest et au sud du secteur sont maintenus.

Cette zone ayant déjà fait l'objet de permis d'aménager et de construire, soulevait la question de la pertinence du maintien de ce classement. Dans un tel contexte, et en l'absence effective de boisement à préserver, une révision allégée du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la solution la plus pragmatique.

Remplacer le classement EBC par une affectation de jardin, secteur de transition végétale à réaliser pour les futurs propriétaires en limite de parcelle avec la zone agricole adjacente permettrait de compenser la suppression théorique de l'EBC par une mesure concrète de renaturation et de transition écologique, tout en s'adaptant à la réalité du terrain déjà urbanisé. Cette approche vise à concilier le développement urbain maîtrisé avec la préservation et la restauration de la biodiversité à l'échelle locale.





Le constat de l'inexistence effective d'espace boisé sur le secteur visé par la suppression de l'EBC constitue un argument pour justifier cette démarche. Si une analyse approfondie du terrain révèle l'absence d'arbres, de formations forestières ou de toute végétation significative relevant de la définition d'un boisement, le maintien du classement en EBC apparaît anachronique et sans objet. Cette situation peut résulter d'aménagements antérieurs ayant déjà transformé le site, d'une nature du sol impropre au développement de prés, ou d'autres facteurs ayant empêché l'établissement d'un couvert végétal boisé. Dans ces cas, le classement en EBC ne répond plus à sa vocation première de protection d'un espace boisé existant et peut être remis en question au regard de la réalité du terrain.



## Consultation du cadastre

Edition du 28/03/23



Echelle 1:250

0 3 6 9 m

Colmar Agglomération ©

Extrait du cadastre avec la matérialisation de l'espace boisé classé où des constructions ont pris place.

La modification de l'article 13 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), relatif aux espaces verts est envisagée, par l'introduction d'une nouvelle disposition concernant la création de transition végétale en fond de parcelles. Cette évolution réglementaire vise à renforcer la qualité paysagère et écologique du secteur, notamment en compensation de la suppression envisagée d'un Espace Boisé Classé (EBC) dans un secteur spécifique où la présence actuelle effective de boisement est inexistante.

L'article 13 du PLU, dans sa version actuelle, définit les prescriptions relatives aux espaces verts, contribuant à la perméabilité des sols, à la biodiversité et à l'agrément du cadre de vie. La modification proposée consiste à enrichir cet article par l'ajout d'une obligation spécifique pour les constructions futures situées en limite de zones agricoles : la réalisation d'une **transition végétale en fond de parcelle**.

Cette transition végétale se définit comme une bande de terrain, située en limite séparative avec la zone agricole. Cette bande devra être aménagée et maintenue de manière à assurer une transition douce et végétalisée entre les zones urbanisées et les espaces agricoles.

L'intégration de cette nouvelle disposition à l'article 13 du PLU répond à plusieurs objectifs :

- **Compensation écologique** : En l'absence d'espace boisé effectif sur le secteur concerné par la suppression de l'EBC, la création de cette transition végétale paysagère constitue une mesure de compensation visant à maintenir et à développer la présence végétale sur le territoire -et non bâtie-, en particulier en interface avec les zones agricoles.
- **Amélioration du cadre de vie** : Cette transition végétale contribuera à l'amélioration du cadre de vie, en créant un écran vert et en favorisant un environnement plus agréable pour les habitants.
- **Protection des zones agricoles** : La mise en place de cette zone tampon végétalisée peut contribuer à limiter les nuisances (visuelles, sonores, phytosanitaires) entre les zones résidentielles et les activités agricoles.
- **Renforcement de la biodiversité** : La plantation d'essences locales favorisera l'accueil de la faune et de la flore locales, contribuant au maintien et au développement de la biodiversité à l'échelle du territoire.

L'ajout de cette disposition à l'article 13 du PLU vise à intégrer des préoccupations paysagères et écologiques, en adaptant le règlement aux spécificités du territoire et du secteur concerné et en proposant une solution pour concilier lotissement existant et préservation de l'environnement. Les modalités précises de mise en œuvre de cette transition végétale seront définies dans le règlement modifié du PLU, après concertation et approbation par les instances compétentes.

## II. Dispositions concernant l'évolution du PLU

### 1. Les modifications apportées au PLU

Au niveau du PLU, sur la base des informations précédentes, il est proposé de faire évoluer les documents suivants afin de lever l'inconstructibilité constatée :

#### 1.1 Rapport de présentation :

Pour donner suite aux modifications apportées aux plans de zonage, le tableau présentant les surfaces des zones est actualisé en conséquence :

Zone ou secteur	nb	Surface en ha – PLU initial	Surface en ha – Révision allégée
A	1	2,6	2,6
Aa	2	108,3	108,3
AU	1	1,2	1,2
AUa	1	3,5	3,4
AUj	1	0	<b>0,1</b>
N	6	390,4	390,4
Na	1	1,7	1,7
UA	1	6,9	6,9
UB	3	29,6	29,6
<b>Total</b>		<b>544,2</b>	<b>544,2</b>

*La révision de PLU concerne 0,1 ha (initialement en AUa) crée en AUj ne modifiant ainsi pas la part totale en zone AU.*

*Au nord du village, les zones N ne sont pas modifiées, seul 46,70 ares d'espaces boisés classés (EBC) sont supprimés mais les terrains restent en zone N.*

Les E.B.C. soustraits Au Nord : 46,70 ares

Les E.B.C. soustraits du AUa : 0,1 ares

Total : 46,80 ares

## 1.2 Règlement écrit

L'espace boisé classé (EBC) qui a été supprimé est compensé par la création d'une zone AUj (destinée aux jardins) en fond de parcelle. Cette mesure vise à la fois à compenser la perte de L'espace boisé classé (EBC) en offrant un nouvel espace de nature, tout en instaurant un front végétal stratégique. Ce front végétal agit comme une transition douce et naturelle entre l'espace urbanisé et l'espace agricole adjacent, contribuant ainsi à préserver le caractère rural et à favoriser la biodiversité locale.

De façon à permettre la concrétisation des objectifs précédents, les modifications suivantes sont apportées dans le cadre du règlement écrit :

- ***Dans le chapitre introductif à la zone :***

Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU, à l'exception du secteur AUa à usage principal d'habitation et du secteur AUj destiné à permettre une transition végétale entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, dédié aux jardins, installations légères et végétation.

- ***Dans le chapitre occupations et utilisations du sol sont interdites :***

**En secteur AUj :**

- **Les constructions à usage d'habitation, d'activités ou de services,**
- Les installations classées autres que celles nécessaires à l'entretien ou la gestion des jardins,
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes ou tout autre habitat mobile,
- Les dépôts et stockages de matériaux, véhicules ou déchets.

Le secteur de petite surface AUj n'a pas vocation à admettre de l'habitat.

- ***Dans le chapitre occupations du sol et utilisations du sol soumises à autorisation sous conditions :***

Des éléments légers d'accompagnement de l'habitat peuvent être admis.

### 2.3. **Dans le secteur AUj, sont admis :**

- Les abris de jardins (ou serres légères) d'une surface maximale de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher par abri (ou serre) et d'une hauteur maximale de 2.50 mètres, à condition de respecter les règles définies ci-après. Un seul abri (ou une seule serre) par parcelle sera autorisé et à condition qu'il soit bien intégré dans le site.
- Les haies arborescentes et plantations, noues paysagères, destinées à assurer la fonction de transition avec l'espace agricole.

- ***Dans le chapitre Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

- **7.4. Dans le secteur UAj, les abris (ou serres) doivent être implantés à au moins 2 mètres des limites avec la zone agricole.**

Le secteur UAj n'accueillera pas de constructions afin de permettre la transition végétale arborée souhaitée. Toutefois des installations légères sont admises mais doivent respecter un recul par rapport à la limite agricole et aux limites séparatives.

- ***Dans le chapitre hauteur des constructions***

#### **10.4. Dans le secteur UAj, la hauteur des abris est limitée à 2.50 mètres au faîte.**

La hauteur est limitée pour les abris (ou serres), ici à 2.50 mètres

- ***Dans le chapitre Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :***

#### **11.4 Dans le secteur AUj les clôtures, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être perméables (grillage, dispositif à claire-voie...) et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.**

Les clôtures doivent assurer une transparence entre les parcelles (les clôtures à claire-voie devront être privilégiées) ou créer une transition végétale arborée, arborescente ou arbustive et être composées de haies vives, végétaux.

- ***Dans le chapitre obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :***

#### **13.4 Dans le secteur AUj, au moins 50 % de la surface du secteur AUj doit rester en espaces verts perméables. Toute intervention doit contribuer au rôle de transition paysagère entre l'urbanisation et l'espace agricole pour :**

- Maintenir une trame végétale continue,
- Préserver les vues vers le paysage rural,
- Favoriser les continuités écologiques locales (haies, corridors...).

Il s'agit ici d'assurer la transition végétale et arborée souhaitée avec les espaces agricoles et ainsi de consolider les continuités et trames écologiques locales.

#### **1.3 Règlement graphique : Plans de zonage :**

Les modifications proposées dans ce chapitre concernent principalement les plans de zonage n° 3a (1/5000<sup>e</sup>), n° 3b (1/2000<sup>e</sup>).

Ainsi, les évolutions suivantes sont apportées :

- Sur la portion de terrain dans la zone AUa ayant fait l'objet d'un aménagement de secteur ces dernières années, la bande d'espace boisé classé sur la partie Est de la zone est supprimée et remplacée par un secteur AUj qui imposera un front végétal aux propriétaires des terrains tout en laissant une marge de manœuvre contrairement à une zone d'Espaces Boisés Classés très restrictive.
- En zone naturelle N, les bâtiments au Nord de la partie urbaine sont déclassés ainsi que le chemin d'accès. Les bâtiments restent sous le régime de la zone N.



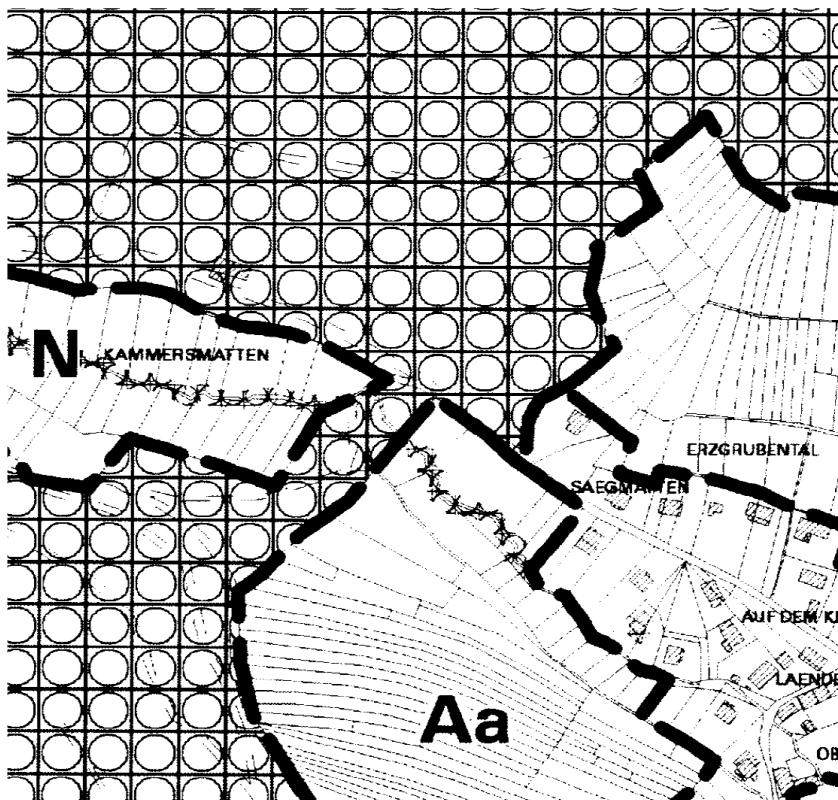
Espaces à l'arrière du nouveau lotissement

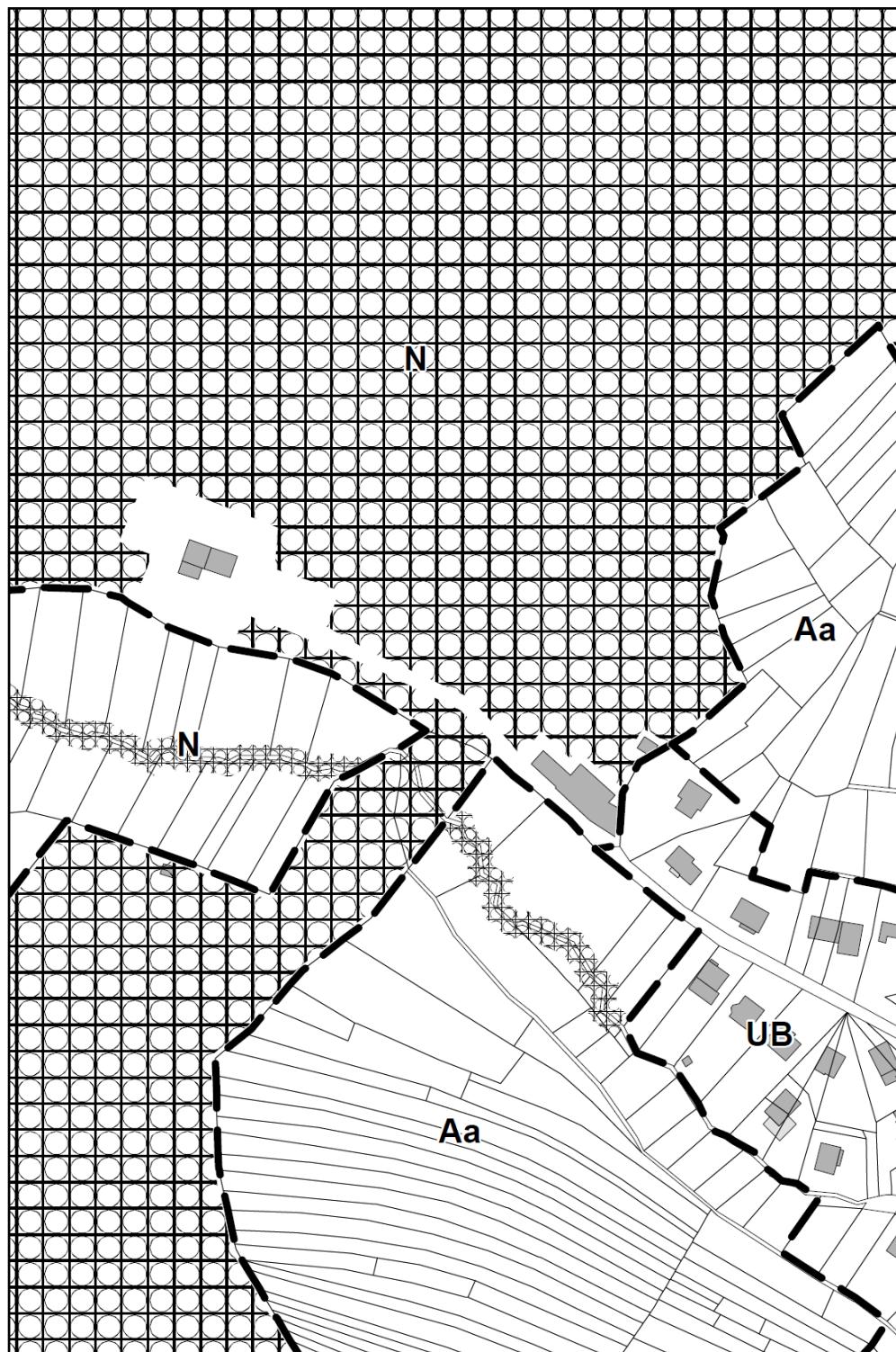
En zone N, outre la maison forestière, l'ancienne « Kilbe » est également concernée : les EBC sont enlevés.



Espace boisé classé à supprimer autour des constructions existantes

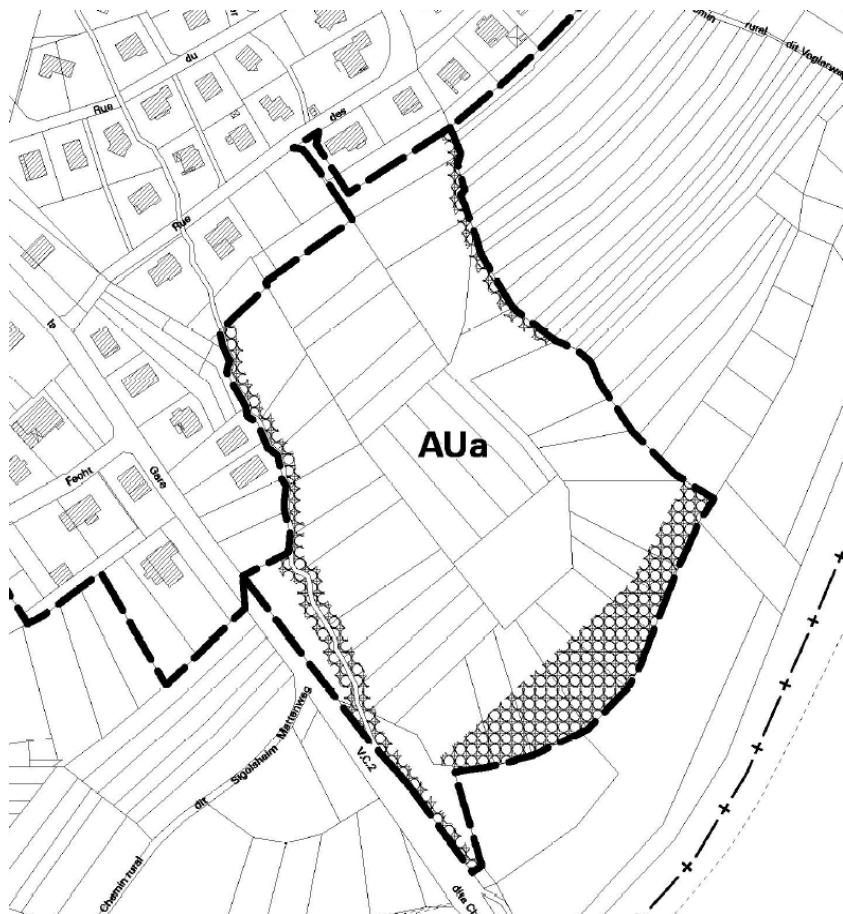
### 1.1 Règlement graphique:

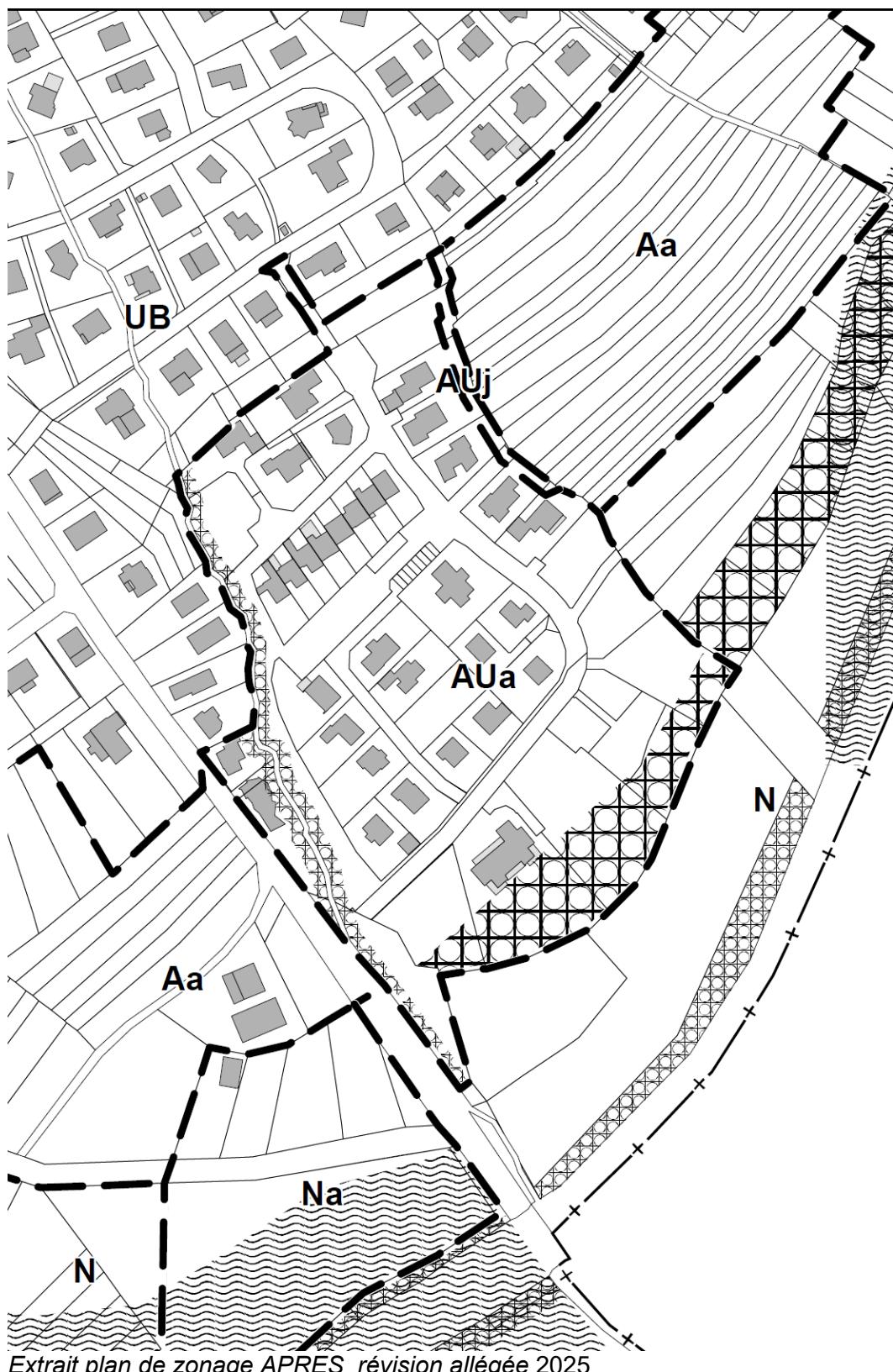




Extrait plan de zonage APRES révision allégée 2025

### Extrait plan de zonage AVANT :

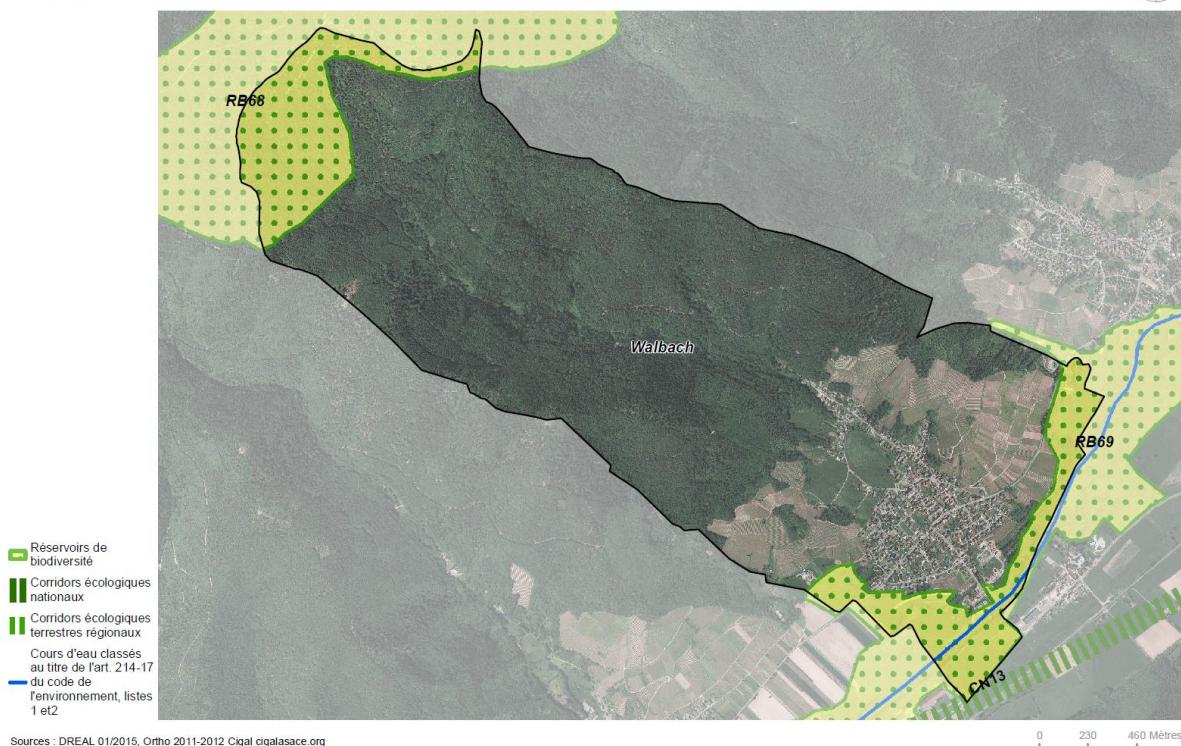




## **Incidences prévisibles du projet de révision allégée sur l'environnement**

La présente révision allégée concerne des secteurs qui, à l'exception d'une portion de forêt soumise au régime forestier, ne se situent pas au sein de secteurs identifiés comme présentant des sensibilités environnementales notables (telles que des zones humides, des habitats d'espèces protégées, des corridors écologiques importants, etc.). Toutefois, bien qu'une partie de la forêt soumise soit incluse dans les zones de révision, la suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) envisagée dans ce secteur spécifique n'aura d'impact graphiquement que sur les bâtiments existants et le chemin d'accès les desservant. Ainsi, les éléments naturels et la biodiversité de cette forêt ne seront pas directement affectés par cette suppression d'Espaces Boisés Classées.

**Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE**  
Commune de Walbach



**Zones à dominante humide CIGAL**  
Commune de Walbach



Sources : BD ZDH Cigal 2008, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

0 230 460 Mètres

**Forêts soumises**  
Commune de Walbach



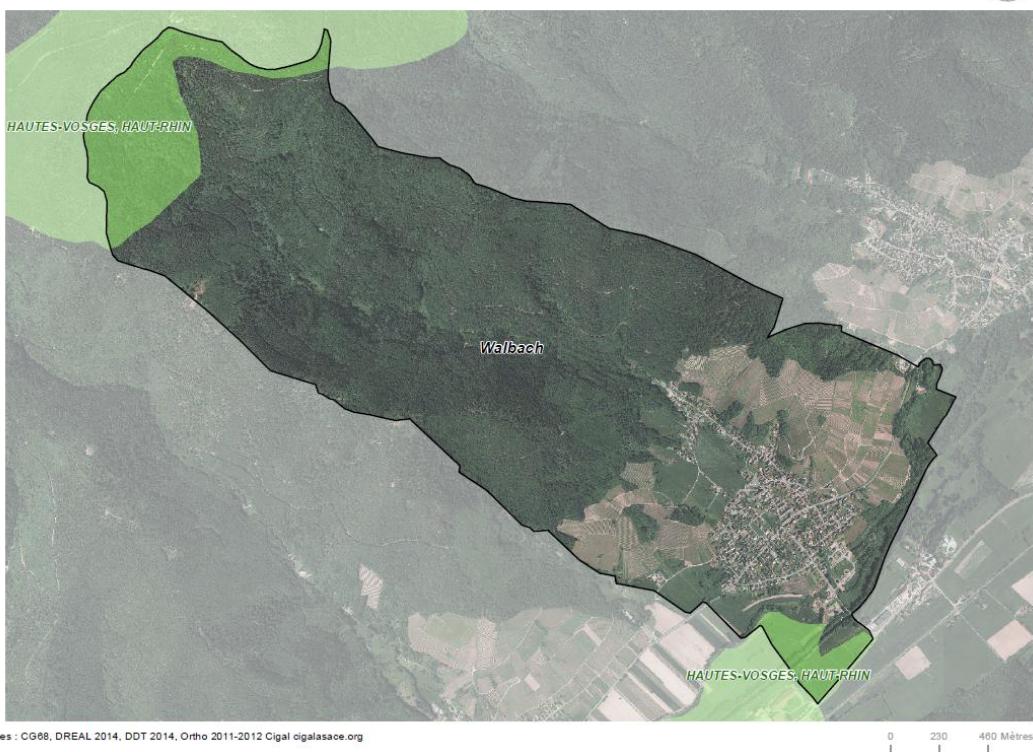
Forêt soumise



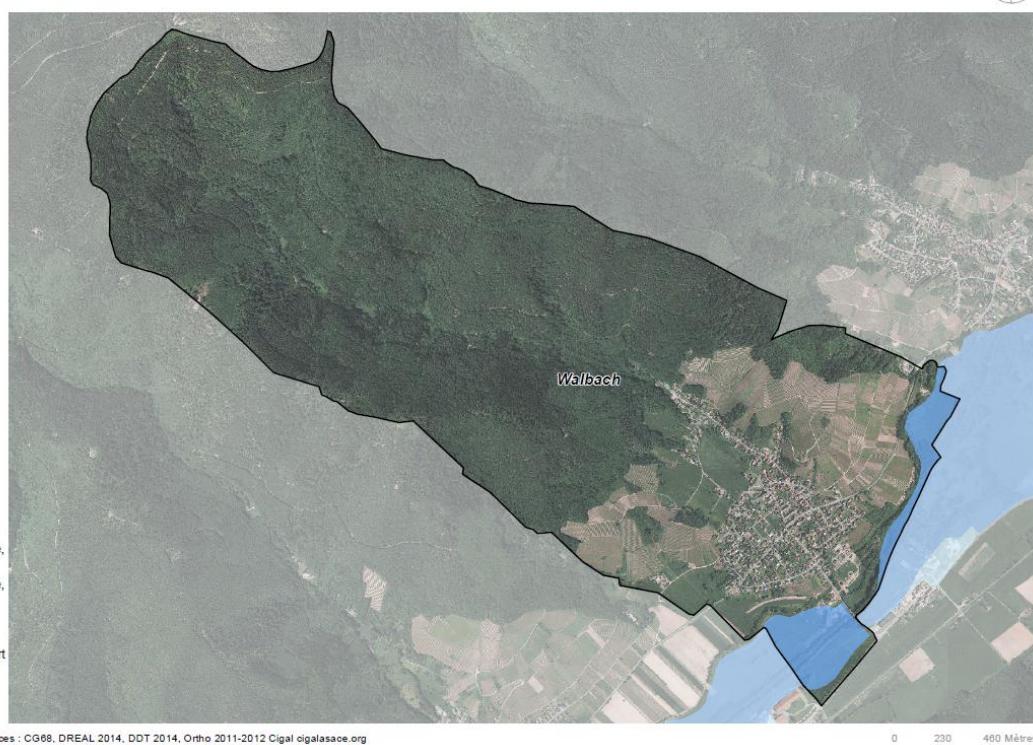
Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

0 230 460 Mètres

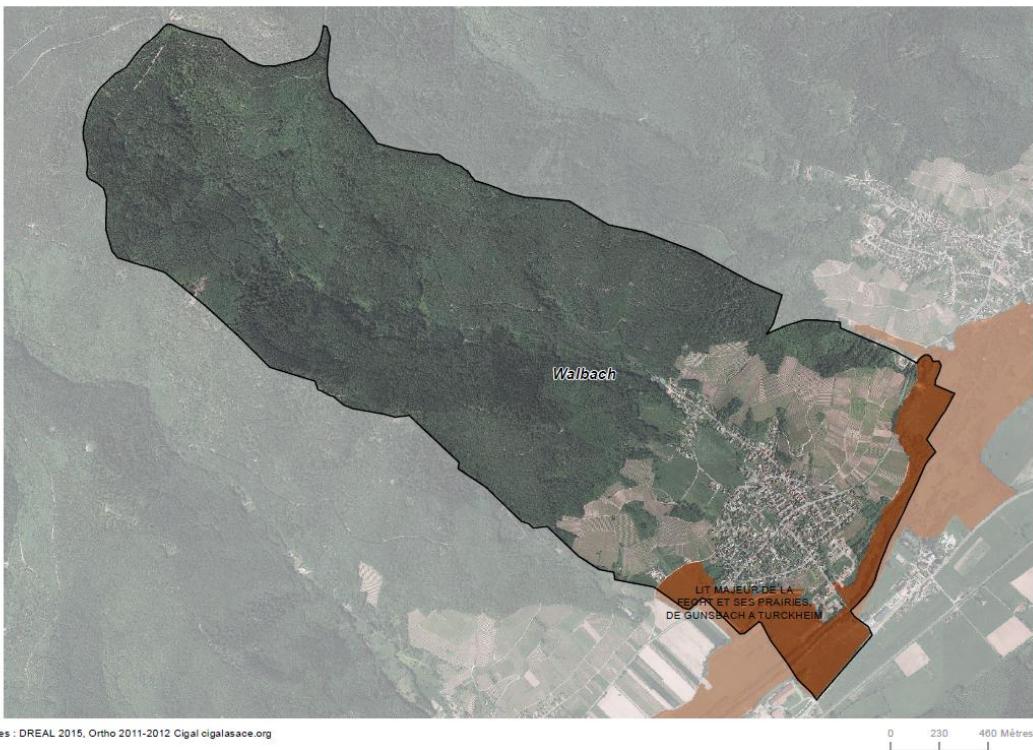
**Natura 2000**  
Commune de Walbach



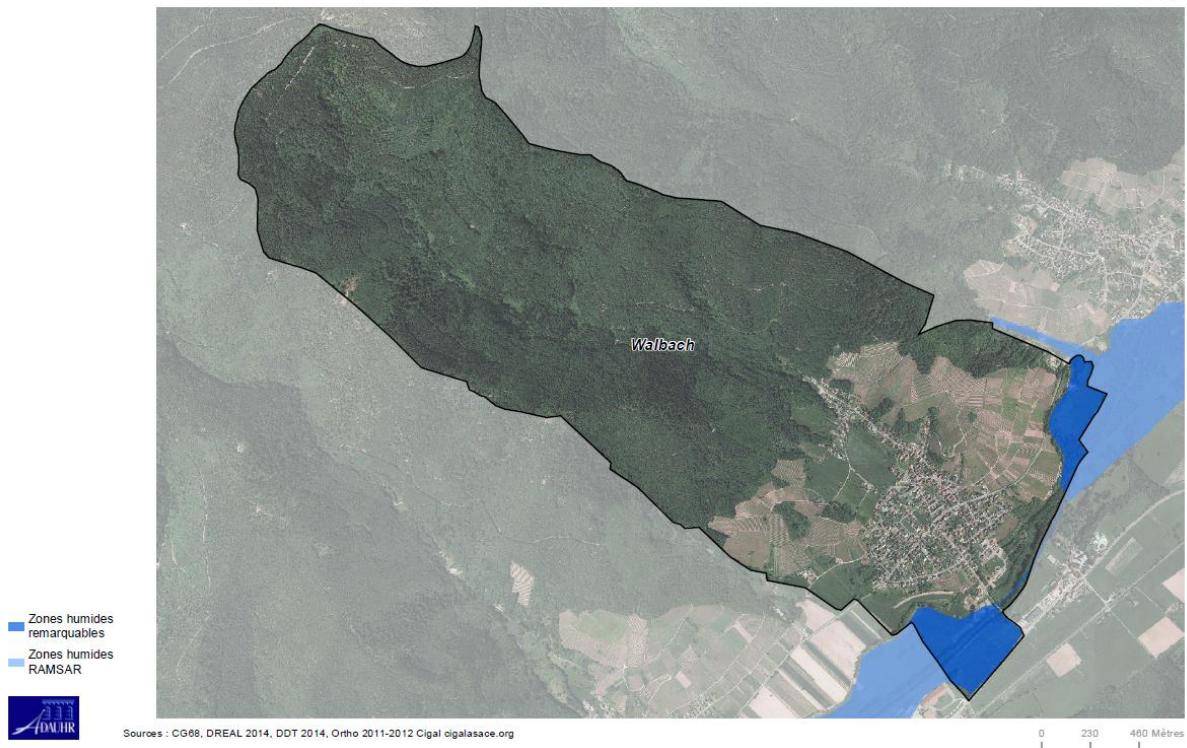
**Zones inondables**  
Commune de Walbach



**ZNIEFF modernisées**  
Commune de Walbach



**Zones humides**  
Commune de Walbach



### III. Choix de la procédure

La procédure de révision allégée s'inscrit dans le cadre d'une démarche visant à revoir, sur la base d'un objet unique, des dispositions du PLU initial, sans pour autant avoir à engager une révision générale de l'ensemble du document d'urbanisme.

Il s'agit d'une procédure qui est notamment possible dans le cas où la commune décide :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière...
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...

Il est proposé de lever l'inconstructibilité sur un périmètre spécifique et restreint. Cette évolution se traduit concrètement par la suppression de la trame cartographique identifiée comme « espace boisé classé » et par la transformation de la vocation naturelle du secteur concerné vers une affectation urbaine à dominante de jardin pour le secteur au Sud. L'analyse et la justification de cette requalification foncière, avec ses implications environnementales, sont donc abordées de manière globale au sein de ce dossier unique.

En outre, il doit être justifié que, dans le cadre de ce type de procédure, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Concernant la question de l'atteinte aux orientations du PADD, il est notamment noté que :

- Le dossier ne remet pas en cause la préservation globale des espaces boisés classés, la réduction se fait à la marge et des espaces étaient autrefois ouverts au lieu-dit « Kammersmatten ».
- Contribue à maintenir l'équilibre entre espaces boisés et espaces ouverts
- Ne remet pas en cause la qualité des espaces naturels,
- N'ouvre pas à l'urbanisation des zones protégées.

#### IV. Déroulement de la procédure

La procédure de révision allégée est effectuée selon les modalités suivantes (article 153-31 et suivants du code de l'urbanisme). Celle-ci est de plus soumise à évaluation environnementale :

- Délibération de prescription de la révision allégée par le Conseil Municipal. Cette délibération précise les objectifs poursuivis, décide de soumettre le projet à évaluation environnementale et définit les modalités de concertation. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.
- Mise en forme du dossier de saisine au cas par cas pour l'autorité environnementale.
- Transmission du dossier à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de recueillir son avis sur le dossier complet et son évaluation environnementale, ainsi qu'aux personnes publiques associées. Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU.
- Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées faisant l'objet d'un procès-verbal.
- Mise à l'enquête publique du dossier de révision allégée et de son évaluation environnementale, accompagnées du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, de l'avis de l'Autorité Environnementale et de celui de la CDPENAF.
- Actualisation éventuelle du dossier pour donner suite à des demandes ou avis formulés lors des étapes précédentes.
- Approbation de la révision allégée du PLU par le Conseil Municipal.



