

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

WALBACH



Note auto-évaluation

Annexe rubrique 6.



Novembre 2025

Les incidences du projet de révision allégée du PLU

SOMMAIRE

CONTEXTE DE LA PRESENTE PROCEDURE.....	3
TABLEAU DES SURFACES	3
LES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION ALLEE.....	4
Suppression d'espaces boisés classés au Nord de la commune sur les bâtiments existants avant l'approbation de PLU ainsi que le chemin d'accès dénommé 'rue de la Forêt ».....	4
Incidences sur l'environnement naturel :.....	4
Incidences sur le paysage :.....	4
Incidences sur les réseaux et équipements, déplacements :.....	4
Suppression d'espace boisé classé au Sud de la commune en zone AUa où l'aménagement du secteur est finalisé, avec la création d'une zone AUj (jardin).	4
Incidences sur l'environnement naturel :.....	4
Incidences sur le paysage :.....	5
Incidences sur les déplacements :.....	5
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	5
Conclusions	5
JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	5
CONTENU DU DOSSIER	5

Contexte de la présente procédure

La commune de Walbach dispose d'un PLU approuvé le 22 septembre 2025.

La révision allégée porte sur :

- Suppression d'espace boisé classé au Nord de la commune sur les bâtiments implantés avant l'approbation du PLU ainsi que le chemin d'accès dénommé « rue de la Forêt » et une partie du terrain de l'autre côté de la rue afin d'installer un réseau d'assainissement
- Suppression d'espace boisé classé au Sud de la commune en zone AUa où l'aménagement du secteur est finalisé, avec la création d'une zone AUj (jardin).

Tableau des surfaces

	PLU avant révision allégée		PLU après révision allégée	
	Surface (ha)	Pourcentage	Surface (ha)	Pourcentage
Zones U	36,5	6,70	36,5	6,70
Zones AU	4,7	0,86	4,7	0,86
Zones 2 AU	0	0	0	0
Zones A	110,9	20,38	110,9	20,38
Zones N	392,1	72	392,1	72
Total	544,2	100%	544,2	100%

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

Les zones N ne sont pas modifiées, seul 46,80 ares d'espaces boisés classés sont supprimés mais les terrains restent en zone N.

Les ebc soustraits Au Nord : 46,70 ares

Les ebc soustraits du AUa : 0,1 ares

Total : 46,80 ares

Les incidences prévisibles de la révision allégée

Les paragraphes suivants développent les incidences prévisibles sur l'environnement de l'ensemble des points traités dans la présente procédure de révision allégée.

Suppression d'espaces boisés classés au Nord de la commune sur les bâtiments existants avant l'approbation de PLU ainsi que le chemin d'accès dénommé 'rue de la Forêt »

Pour mémoire :

Dans le présent PLU, certains bâtiments se retrouvent au cœur des Espaces Boisés Classés (EBC). Cela pose un dilemme : si ces constructions ont besoin de rénovations importantes – pour la sécurité, l'efficacité énergétique, ou la mise aux normes (accessibilité, salubrité) – l'application stricte des règles des EBC peut devenir contre-productive. Interdire toute modification, même minime, au nom de la protection de l'espace boisé, risquerait d'entraîner la détérioration, voire l'abandon de ces bâtisses, ce qui serait dommageable tant sur le plan environnemental que social.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Cohérence avec le tissu urbain existant de la parcelle bâtie.
- Possibilité de densification de la parcelle très limitée du fait du zonage en N et du fait que la suppression des EBC se limite au contournement du bâti existant.

Incidences sur le paysage :

- Densification de la parcelle limitée et encadré par les règles strictes de la zone N
- Insertion harmonieuse garantie par le règlement de PLU
- Amélioration visuelle des bâtiments par les rénovations

Incidences sur les réseaux et équipements, déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.
- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

Suppression d'espace boisé classé au Sud de la commune en zone AUa où l'aménagement du secteur est finalisé, avec la création d'une zone AUj (jardin).

Pour mémoire :

Dans les zones déjà aménagées avec des permis de construire et d'urbanisme, et où il n'y a pas d'arbre à l'heure actuelle, le maintien d'une appellation « Espace Boisé Classé » (EBC) n'a tout simplement pas de sens.

Au lieu d'un EBC, une zone AUj (jardin) est instaurée qui impose aux propriétaires de créer une zone tampon végétalisée le long de leur limite de propriété là où elle rejoint la zone agricole adjacente. Cela permettrait de compenser effectivement la suppression théorique de l'EBC par une mesure concrète de renaturation et de transition écologique. Ce secteur s'adapte également à la réalité d'un paysage déjà urbanisé. Cette approche permet un développement urbain maîtrisé tout en préservant et en restaurant la biodiversité locale.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Cette mesure est positive pour l'environnement.

Incidences sur le paysage :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

Conclusions

En conclusion : les dispositions modificatives permettront en concordance avec les derniers textes législatifs, de faire évoluer le PLU

Les impacts de ces mesures sur l'environnement n'entraînent pas d'incidences négatives notables.

Justifications par rapport aux documents supra-communaux

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

Contenu du dossier

La procédure comprend le dossier Projet de révision allégée :

1. Note de présentation
2. Règlement graphique – extrait Plan de zonage avant et après modification

Le Dossier d'Examen au cas par cas :

1. Fiche formulaire Examen au cas par cas
2. Annexe à l'examen au cas par cas : cartographies
3. Annexe rubrique 6 : Auto-évaluation *-ce document-*

