

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



5. Note explicative présentant les évolutions apportées au dossier de modification pour donner suite à la consultation des services et à l'enquête publique

MODIFICATION N°9

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 29 septembre 2026.



Le Maire



Septembre 2026

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION GENERALE	3
2. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES SUITE A LA CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET COLLECTIVITES CONSULTEES.....	3
3. PRISE EN COMPTE DES DEMANDES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	5
4. TABLEAU RECAPITULATIF	7

1. Introduction générale

Le présent document est destiné à présenter les évolutions apportées, avant approbation finale, au dossier de modification du PLU présenté lors de l'enquête publique.

Ces évolutions visent à préciser, compléter ou ajuster certaines dispositions du projet initial, tout en restant dans le cadre des objectifs poursuivis par la procédure de modification.

Ce document permet d'identifier clairement les adaptations opérés entre le dossier soumis à enquête publique et le dossier proposé à l'approbation.

Les demandes non prises en compte n'apparaissent pas dans le présent document.

2. Prise en compte des observations émises suite à la consultation de l'Autorité Environnementale et des personnes publiques associées et collectivités consultées

Des courriers émanant de certains des services consultés dans le cadre de la procédure ont mis en avant des demandes spécifiques. Les demandes suivantes ont été prises en compte dans le cadre de l'évolution du dossier :

Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est (MRAe) :

- Espèces protégées : renforcer la prise en compte de cette thématique dans le projet de modification.
- Risques de pollution : s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés sur le site.
- Mobilisation des logements vacants : amplifier la résorption des logements vacants.

Parc naturel régional des Ballons des Vosges :

Mesures de compensation : reporter toutes les mesures de compensation citées par l'évaluation environnementale pour plus de précision.

Collectivité européenne d'Alsace :

Voirie et accès : L'accès au site s'effectue via la rue de Colmar, qui débouche sur la RD 416 par un carrefour Stop en agglomération ; il conviendra de s'assurer que le carrefour existant sera adapté au futur trafic généré par l'aménagement du quartier.

Chambre d'Agriculture Alsace :

- Espace de transition entre les futures constructions et le vignoble : il est fait mention de la mise en place d'un espace de transition entre les constructions et le vignoble. Celui-ci devra prendre la forme d'un espace arboré formant un écran entre les nouvelles constructions et le vignoble en périphérie.
Demande que cet espace soit planté d'arbustes et d'herbe avec une forte densité de pied à l'hectare pour réaliser un réel mur de protection face aux risques de dérives de traitements viticoles.

- Problématique du bruit : compte tenu des usages agricoles en périphérie, demande que ne soient pas implantés du côté des vignes des terrasses et balcons, sur les futures constructions ou sur le bâtiment à réhabiliter. De même, demande de mise en place de fenêtres anti-bruit efficaces.

De façon à prendre en compte les observations et demandes formulées, certaines pièces du dossier de modification **ont été modifiées comme suit avant approbation** :

Actualisation du règlement :

Le règlement du secteur UBf a été complété par l'intégration d'une disposition imposant la prise en compte du risque de pollution des sols lors de tout projet d'aménagement sur site. Cet article renvoie vers un document annexé au dossier de modification, présentant les éléments techniques ayant permis de caractériser les risques et l'ensemble des prescriptions qui en découlent au niveau local.

Compléments apportés aux orientations d'aménagement et de programmation :

- ✚ Afin de prendre en compte les compléments fournis par le bureau d'étude (Rapport d'expertise – Evaluation des habitats potentiels des Chiroptères), le paragraphe traitant de la prise en compte des enjeux environnementaux est complété en conséquence.
- ✚ L'orientation traitant de la nécessité de prévoir des espaces arborés autour du site, est complétée de façon à bien mettre en avant la notion « d'espace de transition » entre les nouvelles constructions et le vignoble.
- ✚ Une orientation spécifique a été intégrée de façon à traiter la problématique des nuisances sonores en périphérie du site, générées par l'activité viticole.

Compléments apportés à la note de présentation :

La note de présentation a été complétée par la création de chapitres spécifiques (pollution des sols, besoins en logement, voies et réseaux...). De plus, des chapitres déjà existants ont été complétés de façon à actualiser, préciser ou renforcer les justifications et informations apportées dans le cadre de ce document.

Les modifications apportées aux autres pièces du PLU (OAP et règlement) ont également entraîné des compléments ou des modifications des chapitres justificatifs correspondants.

Actualisations et compléments apportées aux documents environnementaux :

Le diagnostic écologique ainsi que l'évaluation environnementale ont été complétés et renforcés sur un certain nombre de chapitres de façon à prendre en compte les demandes de la MRAe : prise en compte des principaux éléments de l'étude « *Espèces protégées* » réalisée pour donner suite à la demande de la DREAL, pollution des sols...

De plus, ces deux documents ont également été actualisés de façon à prendre en compte les évolutions apportées, avant approbation au règlement écrit et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Création d'un documents annexe traitant de la pollution des sols sur le site :

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, des études et échanges techniques ont porté sur la prise en compte des enjeux liés à la pollution des sols et à la compatibilité des usages projetés avec l'état des terrains concernés.

La création du présent document annexe a pour objet de conserver et de retracer la mémoire des démarches engagées sur cette thématique en regroupant les éléments saillants des études réalisées ainsi que les observations, recommandations et demandes formulées au cours de la procédure par les services de l'État et organismes compétents.

Il constitue ainsi un document permettant, dans le cadre de la présente procédure, de disposer d'une vision synthétique des investigations menées, des enjeux identifiés et des mesures ou compléments demandés.

3. Prise en compte des demandes émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur

Les modifications suivantes ont été apportées de façon à prendre en compte certaines observations et demandes émises lors de la phase d'enquête publique, et de répondre à l'avis et aux conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

Les demandes ont porté sur les thématiques suivantes :

- Procédure de modification du PLU ;
- Pollution des sols et risques sanitaires ;
- Préservation des espèces protégées et de leurs habitats ;
- Besoins en logements ;
- Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non-Traitement (ZNT) ;
- Insertion paysagère et urbaine ;
- Infrastructures, réseaux et sécurité routière.

Le commissaire enquêteur a quant à lui émis un avis défavorable au projet de modification du PLU. Cet avis était précédé de quatre considérants :

- Information du public ;
- Compatibilité de la zone avec un usage résidentiel voire sensible (pollution des sols).
- Mise en balance entre besoins pour l'habitat et pour les activités économiques ;
- Prise en compte des zones de non-traitement viticole.

Des réponse ont été intégrées dans ce chapitre.

De façon à prendre en compte les observations et demandes formulées, les pièces suivantes du dossier de modification **ont été modifiées avant approbation** :

Actualisation du règlement :

-  Concernant la question des enjeux de pollution des sols, la réponse apportée dans cette partie est similaire à celle déjà traitée dans la partie « *Prise en compte des observations des PPA* » : le règlement du secteur UBf a été complété par l'intégration d'une disposition imposant la prise en compte du risque de pollution des sols lors de tout projet d'aménagement sur site...

- ✚ Afin de clarifier la question de la gestion des eaux pluviales dans le secteur UBf, un renvoi aux dispositions du règlement du service d'assainissement en vigueur, est intégré.
- ✚ De façon à répondre aux questions posées concernant l'impact visuel des volumes sur le paysage environnant et l'intégration d'une future opération au tissu urbain existant à proximité, il a été décidé de revoir à la baisse les hauteurs maximales autorisées dans le secteur. De plus, une précision est apportée concernant les éléments exemptés de la règle.
Enfin, une côte NGF de base est également intégrée au chapitre concerné de façon à garantir une référence altimétrique homogène, à mieux maîtriser les volumes bâtis créés, et à assurer une meilleure cohérence entre constructions.

Complément apporté à l'OAP :

- ✚ La notion « d'espace de transition » est introduite dans la partie traitant de l'intégration du site dans son environnement. Cela permet de mettre en avant l'importance de prendre en compte la proximité immédiate du vignoble et les contraintes induites pour les habitations limitrophes.
- ✚ Dans la partie traitant des fronts urbains et de l'intégration des futures opérations dans l'environnement, plusieurs orientations sont complétées, créées ou reformulées : Intégration d'un « périmètre de confort visuel » au nord, intégration d'une obligation de prévoir, en façade Est, un accompagnement végétal destiné à valoriser la perception lointaine du site (route d'Ostheim), mise en avant de l'intérêt de prévoir un projet intégrant des hauteurs et des volumes des bâtiments variables, notion de valorisation des volumes existants.

Compléments apportés à la note de présentation :

La note de présentation a été complétée par la création de chapitres spécifiques (pollution des sols, besoins en logement, zones de non-traitement, voies et réseaux...). De plus, des chapitres déjà existants ont été complétés de façon à actualiser, préciser ou renforcer les justifications et informations apportées dans le cadre de ce document.

Les modifications apportées aux autres pièces du PLU (OAP et règlement) ont également entraîné des compléments ou des modifications des chapitres justificatifs correspondants.

Actualisations et compléments apportées aux documents environnementaux :

Le diagnostic écologique ainsi que l'évaluation environnementale ont été complétés et renforcés sur un certain nombre de chapitres de façon à prendre en compte les observations et demandes formulées durant l'enquête publique : actualisation de l'OAP graphique traitée, prise en compte de l'évolution de l'état des lieux...

4. Tableau récapitulatif

Thématique	Demande	Source de la demande	Documents impactés	Modifications apportées
Procédure de modification du PLU	La justification de la procédure devrait reposer, notamment, sur la démonstration de l'existence d'un besoin en création de nouveaux logements, de la préservation des intérêts économiques et de la bonne prise en compte de tous les enjeux (...).	Commissaire enquêteur	Note de présentation	Justifications apportées quant à l'intérêt local de la procédure de modification
Pollution des sols et risques sanitaires	Le dossier devra être complété afin de répondre précisément à l'ensemble des questions posées dans le cadre de cette thématique.	MRAe Grand Est ARS Grand Est Enquête publique	Note de présentation	Intégration des informations correspondantes nécessaires à la compréhension de la problématique posée, ainsi que des réponses techniques à mobiliser ultérieurement.
			Règlement	Inscription de la nécessité de mobiliser les dispositions adaptées aux risques identifiés, dans le cadre des futurs aménagements.
			OAP	?
			Evaluation environnementale/Diagnostic écologique	
Préservation des espèces protégées et de leurs habitats	Le chapitre « conclusion et démarche ERC » repose sur une version des OAP non actualisée.	Enquête publique	Evaluation environnementale	Actualisation des documents OAP analysés.
	Au démarrage de l'enquête, l'état des lieux ne correspondait plus à celui décrit dans l'évaluation environnementale.	Enquête publique	Evaluation environnementale	Actualisation du document.
Besoins en logements	La note de présentation du projet ne démontre pas l'existence d'un besoin en logements.	Enquête publique	Note de présentation	Le document sera complété afin de mieux mettre en avant les justifications concernant les besoins en logement identifiés par la commune, ainsi que l'intérêt de la reconversion envisagée sur la friche.

Thématique	Demande	Source de la demande	Documents impactés	Modifications apportées
	Des inquiétudes ont été formulées concernant la densité recherchée sur le site.	Enquête publique	Note de présentation	Des précisions sont apportées.
Cohabitation avec l'activité viticole et Zones de Non-Traitement (ZNT)	Le projet de modification n'a pas identifié cet enjeu.	Chambre d'Agriculture Enquête publique	Note de présentation	Le document est modifié en conséquence.
	Il est suggéré à la commune de mettre en place un dispositif réglementaire/ OAP de façon à intégrer cet enjeu lors de l'aménagement du secteur.		OAP	Il existe déjà une prescription concernant l'obligation de prévoir un espace arboré entre les constructions et le vignoble. Le terme « zone de transition » est cependant intégré de façon à préciser le principe établi.
Insertion paysagère et urbaine	L'impact visuel du projet dans le paysage viticole et son intégration dans le tissu urbain existant sont questionnés par différents intervenants.	Enquête publique	Note de présentation	Le document présente les nouvelles dispositions inscrites au règlement et aux OAP.
			Règlement	Les hauteurs maximales pour les constructions sont revues à la baisse. De plus, une côte NGF de référence est également intégrée.
			OAP	Intégration d'un « périmètre de confort visuel » au nord. Intégration d'une obligation de prévoir, en façade Est, un accompagnement végétal destiné à valoriser la perception lointaine du site (route d'Ostheim) Mise en avant de l'intérêt de prévoir un projet intégrant des hauteurs et des volumes des bâtiments variables. Notion de valorisation des volumes existants.
			Etudes environnementale	Les documents sont complétés.

Thématique	Demande	Source de la demande	Documents impactés	Modifications apportées
Infrastructures, réseaux et sécurité routière.	La possibilité de réaliser 60 nouveaux logements soulève des questions techniques quant à la capacité des réseaux à absorber les flux.	Enquête publique	Note de présentation	La note de présentation est complétée par des informations traitant de cette thématique.
			Evaluation environnementale/Diagnostic écologique	Les documents sont complétés.
	La note de présentation et l'évaluation environnementale ne comportent aucune information concernant la capacité des réseaux existants.		Note de présentation	La note de présentation est complétée par des informations traitant de cette thématique.
			Evaluation environnementale	Les documents sont complétés.
	Une interrogation est formulée concernant les conditions de traitement des eaux pluviales sur le site.		Note de présentation	La note de présentation est complétée par des informations traitant de cette thématique.
			Evaluation environnementale/Diagnostic écologique	Les documents sont complétés.
			Règlement	Renvoi aux dispositions du règlement du service d'assainissement applicable.

