



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEILIGENBERG

# Dossier d'enquête publique :

## NOTE DE PRÉSENTATION

(Selon l'article R123-8 du code de l'Environnement)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR  
À HEILIGENBERG LE 20 JUIN 2019

LE MAIRE



## Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1) Coordonnées du maître d'ouvrage .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2) Objet de l'enquête .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3) Caractéristiques et orientations du projet .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4) Prise en compte de l'environnement.....</b>  | <b>8</b>  |
| Evaluation environnementale .....  | 8         |
| Evaluation des incidences du PLU sur les milieux naturels .....  | 8         |
| Evaluation des incidences du PLU sur la consommation d'espaces .....   | 8         |
| Evaluation des incidences du PLU sur les risques et les nuisances .....  | 9         |
| Evaluation des incidences du PLU sur la consommation énergétique et<br>l'émission de gaz à effet de serre .....                                | 9         |
| <b>5) Textes régissant l'enquête publique .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>6) Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, et<br/>    décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête .....</b> | <b>12</b> |



## **1) Coordonnées du maître d'ouvrage**

Monsieur le Maire de la Commune de Heiligenberg  
47, rue Neuve  
67190 HEILIGENBERG  
03 88 50 00 13

## **2) Objet de l'enquête**

La présente enquête publique a pour objet :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Heiligenberg a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme le 30 décembre 2015.

## **3) Caractéristiques et orientations du projet**

L'élaboration du PLU de Heiligenberg s'est appuyée sur un diagnostic territorial qui a mis en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, les principales contraintes et les potentialités de développement.

Le diagnostic territorial a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire de Heiligenberg, et a conduit à la définition du projet communal. Les orientations exposées dans Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont synthétisées ci-après :

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Orientation Stratégique n°1</b></p> | <p><u>Conforter la vitalité démographique :</u><br/>Commune jouissant d'un cadre de vie remarquable, d'une proximité directe du pôle d'emploi de Molsheim et d'une proximité relative à l'agglomération de Strasbourg, Heiligenberg dispose de tous les atouts pour garantir une croissance démographique douce indispensable à sa vitalité.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie doit permettre de retrouver la tonicité démographique nécessaire à l'équilibre socio-démographique de la commune.</p> <p>La croissance démographique de quelque 85 habitants d'ici 2038 s'impose comme nécessaire pour consolider l'effectif des jeunes de la commune au-dessus du seuil de quelque 120 / 125 personnes.</p> <p>Pour Heiligenberg, une telle vitalité jeunesse permet de maintenir les effectifs de l'école et la vie sociale qui l'accompagne.</p>   |
| <p><b>Orientation Stratégique n°2</b></p> | <p><u>Prévoir et favoriser la production de quelque 60 logements d'ici 2038 :</u><br/>Les besoins en production de logements sont directement la conséquence de l'évolution de la démographie. Celle-ci comprend deux paramètres fondamentalement déterminants : l'évolution de la taille des ménages et la croissance démographique proprement dite.</p> <p>Ainsi, la taille moyenne des ménages de Heiligenberg était encore de 3,01 personnes en 1990, elle est passée à 2,50 en 2018 pour tendre vers 2,3 d'ici 2038.</p> <p>Combinée à l'objectif de croissance démographique de plus de 85 personnes à l'horizon 2038, la diminution de la taille des ménages implique de prévoir la production de quelque 60 logements d'ici 2038.</p>  |
| <p><b>Orientation stratégique n°3</b></p> | <p><u>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages :</u><br/>Pour que la croissance démographique définie pour les 20 prochaines années puisse atteindre l'objectif de maintenir la vitalité jeunesse de la population, il importe de veiller à ce que l'offre future de logements soit réellement attractive et accessible aux jeunes ménages.</p> <p>Pour Heiligenberg, l'ambition est donc de produire une palette d'offre en habitat bien orientée en ce sens, tout en visant un certain équilibre en faveur de tous les âges de la population, avec notamment une attention particulière aux nouveaux modes d'habiter chez les personnes et couples de 70 ans et plus.</p>  |
| <p><b>Orientation stratégique n°4</b></p> | <p><u>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace :</u><br/>Afin de limiter les besoins fonciers, le PADD prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant. Ce potentiel représente quelque 16 logements.</p> <p>Concernant le potentiel de mobilisation du parc de logements vacants, il peut être considéré comme marginal puisque son taux est actuellement de 5,8%, soit un chiffre proche du seuil de 5% considéré comme celui d'une vacance technique incompressible.</p> <p>Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le nombre de logements à produire en extensions urbaines d'ici 2038 s'élève à quelque 44 unités.</p> <p>Heiligenberg disposant d'une poche urbaine non bâtie de quelque 6 ha, le développement de la commune privilégiera l'urbanisation progressive de cette poche en évitant ainsi de recourir à des extensions urbaines proprement dites. Ce choix est opportun et permet d'assurer une réelle gestion parcimonieuse de l'espace.</p> |
| <p><b>Orientation Stratégique n°5</b></p> | <p><u>Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants :</u><br/>L'offre d'équipements et de services de Heiligenberg est aujourd'hui relativement adaptée aux besoins de la commune et de sa population.</p> <p>Il implique cependant un effort continu et proactif de renforcement, de modernisation et d'adaptation. Le PADD met en perspective cet objectif.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Orientation Stratégique n°6</b></p>  | <p><u>Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture :</u></p> <p>Le tissu économique de Heiligenberg est porté par quelques entreprises artisanales disséminées dans le tissu urbain, mais surtout par l'espace d'activités économiques de la vallée avec notamment la scierie SIAT Braun, l'un des leaders européens du bois de résineux.</p> <p>Le PADD prévoit de conforter ce tissu économique en veillant à disposer d'une réglementation adaptée.</p> <p>Concernant l'agriculture, le PADD fixe comme objectif de préserver la qualité des espaces et leur vocation essentiellement de prairie.</p> |
| <p><b>Orientation Stratégique n°7</b></p>  | <p><u>Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site :</u></p> <p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de la commune.</p>  |
| <p><b>Orientation Stratégique n°8</b></p>  | <p><u>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité :</u></p> <p>La dynamique écologique et la biodiversité sont fondées en particulier sur la présence des forêts, des espaces de prairies et vergers et la trame verte et bleue que représente la ripisylve de la Bruche .</p> <p>Les objectifs de protection et de valorisation de la biodiversité de Heiligenberg impliquent une protection des habitats, mais aussi des corridors et des principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.</p>  |
| <p><b>Orientation Stratégique n°9</b></p>  | <p><u>Promouvoir l'écomobilité :</u></p> <p>Par sa proximité immédiate de la voie ferrée desservant Molsheim et Strasbourg, Heiligenberg jouit d'une situation potentiellement très favorable en termes d'écomobilité. Le PADD s'appuie sur cet atout d'importance pour fonder la pertinence d'écomobilité de ces choix.</p>   |
| <p><b>Orientation Stratégique n°10</b></p> | <p><u>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables :</u></p> <p>Le PADD vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les économies d'énergie</li> <li>• Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable</li> <li>• Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets</li> <li>• Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau</li> </ul>  |
| <p><b>Orientation Stratégique n°11</b></p> | <p><u>Prévenir les risques naturels et technologiques :</u></p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre l'ensemble des risques recensés en compte et être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des habitants à ces risques.</p> <p>Le PADD prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation tels que définis par le PPRI de la Bruche</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue vers Still en préservant les prairies et vergers qui structurent l'espace agricole</li> </ul>                 |
| <p><b>Orientation Stratégique n°12</b></p> | <p><u>Favoriser le développement des technologies numériques :</u></p> <p>L'internet haut débit est aujourd'hui quasi généralisé à Heiligenberg, mais pour le futur, il est fondamental d'anticiper le mieux possible la norme d'usage que sera le très haut débit.</p>  |

## 4) Prise en compte de l'environnement

### Evaluation environnementale

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire de Heiligenberg. Les plus proches se trouvent à environ 10 km du territoire communal.

**En réponse à la saisine de l'autorité environnementale effectuée par la Commune, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 15 mai 2018 stipule que l'élaboration du PLU de Heiligenberg n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

### Evaluation des incidences du PLU sur les milieux naturels

Consciente des enjeux liés au thème de l'environnement, la commune a souhaité mettre en oeuvre des outils réglementaires pour garantir, dans les années à venir, une fonctionnalité performantes des continuités écologiques, une biodiversité préservée et enrichie, et un équilibre des milieux naturels sensibles.

Les massifs forestiers, qui couvrent notamment toute la partie Est du territoire de la commune, seront entièrement protégés par un zonage Nb interdisant toute constructibilité.

Les milieux ouverts situés à l'Ouest du ban communal seront protégés par un zonage Ap à constructibilité très restreinte (limitée aux abris de pâture).

Ces deux milieux perméables sont identifiés comme corridor de déplacement des espèces. Leur protection minimise ainsi les impacts éventuels.

Les ripisylves des cours d'eau (Bruche, Magel...) seront protégées par un zonage Nb inconstructible.

Les zones humides remarquables situées en fond de vallée où coule la Bruche seront protégées au même titre ou par un zonage Ap (excepté le parc à grumes existant de la scierie SIAT).

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts.

La seule zone prévue pour une ouverture à l'urbanisation se situe en continuité du tissu bâti existant, à l'intérieur d'une «poche» non bâtie. Il s'agit de la zone située rue des Champs, aux lieux-dits Oberfeld, Oberweg, Froeschenlach et Leimenlöscher. Cet espace est assimilé à ce que le SCOT appelle une « dent creuse ».

Le site n'est pas concerné par un zonage Natura 2000, ZNIEFF ou zones humides. Il est recouvert principalement de prairies (de fauche et de pâture dans un état de conservation moyen à mauvais) et de vergers (état de conservation moyen). La prairie de fauche constitue un habitat d'intérêt communautaire, mais ne présente aucun enjeu vu la faible diversité spécifique.

### Evaluation des incidences du PLU sur la consommation d'espaces

La totalité de la zone à urbaniser correspond à une poche urbaine non bâtie couvrant 6,3 ha, dont un secteur 1AUh de 4,1 ha, et un secteur 2AUh de 2,2 ha, inconstructible sans une modification ou révision du PLU. Parmi ces 4,1 ha, une surface quelque 1,4 ha est destinée via les OAP (*Orientations d'Aménagement*

et de Programmation, pièce 5 du dossier de PLU) au maintien de l'identité éco-paysagère et de verger du site. Ce 1,4 hectare non ædificandi éco-paysager a vocation d'espace public récréatif.

Par ailleurs, il importe de noter que cet aménagement paysager prend également en compte le passage de la ligne haute tension mise en emplacement réservé pour une surface de 0,5 ha, ceci dans le but de dédier l'espace à une promenade éco-paysagère.

Le PLU vise ainsi une consommation foncière de 0,2 hectare par an en moyenne sur les 20 prochaines années, soit une consommation inférieure à celle observée antérieurement puisque l'évolution de l'empreinte urbaine a varié de 0,37 ha à 0,39 ha consommé par année.

### Evaluation des incidences du PLU sur le paysage

La localisation de la zone d'extension vient «fermer» la forme du village, en occupant une «poche» creuse dont l'urbanisation est déjà entamée par des constructions éparses et une voirie existante. Le développement ne nuira aucunement à la perception du village depuis la vallée, qui restera discret.

Le zonage appliqué par ailleurs n'induit pas une aggravation de l'état existant (écarts et zones d'activités contenus, zonage naturel ou agricole sur les éléments clés du paysage).

Un objectif de réouverture du paysage et de limitation de l'enfrichement sera posé dans le règlement des zones agricoles Ap.

Les OAP vont proposer une intégration des fronts bâtis de la zone future d'extension urbaine, laquelle sera en grande partie entourée d'une ceinture de vergers. Les incidences seront positives, car le bâti récent et dispersé sur la rue des Champs contraste avec le paysage rural en le banalisant.

### Evaluation des incidences du PLU sur les risques et les nuisances

Le principal risque, lié au caractère inondable du bas de vallée, est pris en compte par des zonages qui interdisent ou limitent fortement les constructions (sauf abris de pâture). En zones Uhe, très peu impactées, le règlement traduira la prise en compte du risque inondable en imposant que la dalle de rez-de chaussé soit implantée à une cote altimétrique supérieure à 69 NGF.

La principale nuisance identifiée est la ligne à haute tension qui traverse la zone prévue d'extension urbaine. Celle-ci sera au mieux enfouie le long du chemin Hoelzel, lors de l'aménagement de la zone.

### Evaluation des incidences du PLU sur la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre

À l'échelle de Heiligenberg, la réduction de la consommation énergétique peut se faire par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo, qui seront favorisées par les choix d'urbanisation de la commune.

Le PLU prévoit de mobiliser les opérations d'urbanisme futures (notamment à travers la concrétisation de l'extension urbaine) pour créer un vrai maillage de cheminement à travers le village. Des liaisons piétonnes seront spécifiquement prévues dans les OAP pour lier la zone d'extension au cœur du village, lesquelles prolongeront les cheminements existants.

Le PLU autorise dans le règlement, afin de renforcer la mobilisation de ressources renouvelables, les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques. Il favorise l'écoconstruction et l'isolation des bâtiments. L'autorisation d'utiliser le potentiel offert par la chute située sur le canal de déviation de la Bruche en matière de micro-hydroélectricité est transcrite au règlement.

## 5) Textes régissant l'enquête publique

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- **Code de l'Urbanisme (articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants)**

Article L.153-19 (Dispositions législatives du code de l'urbanisme) :

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article R.153-8 (Dispositions réglementaires du code de l'urbanisme) :

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

- **Code de l'Environnement (articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants)**

Articles L.123-1 à L.123-18 (Dispositions législatives du code de l'environnement), et notamment :

Durée de l'enquête - article L.123-9 :

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10.

Communication du dossier d'enquête – article L.123-11 :

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

#### Dossier d'enquête – article L.123-12 :

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L.121-16 et L.121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Articles R.123-1 à R.123-46 (Dispositions réglementaires du code de l'environnement), et notamment :

#### Composition du dossier d'enquête - article R.123-8 :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou au III de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision.

Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;  
6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

## **6) Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, et décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête**

La présente enquête publique porte sur le projet de PLU de la commune de Heiligenberg. D'une durée de 30 jours, elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet de PLU, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

L'enquête porte sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 17 janvier 2019. Le dossier contient la délibération qui arrête le projet de PLU et tire le bilan de la concertation effectuée pendant toute la durée de la procédure.

Sont intégrés à ce dossier, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement :

- la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale;
- l'avis des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés sur le PLU arrêté, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire son rapport avec ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU.



# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)