RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEILIGENBERG

Dossier d'enquête publique :

Avis des Personnes Publiques Associées

- SCOT de la Bruche
- Etat
- CDPENAF
- CD67
- Chambre d'Agriculture
- Electricité de Strasbourg

PRAGMA-SCF

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

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

SYNDICAT MIXTE DU TERRITOIRE BRUCHE-MOSSIG

Délibérations du Bureau Syndical

Séance du Mercredi 17 Avril 2019
à la Communauté de Communes de la Région de MOLSHEIM-MUTZIG
2 route Ecospace à MOLSHEIM

Nombre de membres du Bureau Syndical en exercice :

- 9 titulaires
- 6 suppléants

Nombre de membres votants : 12

- *Nombre de membres titulaires présents : 7*
- *Nombre de membres suppléants présents : 5*

- *Nombre de membres excusés : 3*

MEMBRES VOTANTS PRESENTS :

En tant que Membres Titulaires
- Monsieur Daniel ACKER, Vice-Président du Syndicat Mixte
- Mme Michèle ESCHLIMANN, Déléguée du Syndicat Mixte
- Monsieur Adrien BERTHIER, Vice-Président du Syndicat Mixte
- Monsieur Marcel LUTTMANN, Vice-Président du Syndicat Mixte
- Monsieur Gilbert ROTH, Président du Syndicat Mixte
- Monsieur Marc SCHEER, Vice-Président du Syndicat Mixte
- Monsieur Gilbert STECK, Délégué du Syndicat Mixte

En tant que Membres Suppléants
- Monsieur Marc DECKERT, Délégué du Syndicat Mixte
- Monsieur Pascal GEISPIELER, Délégué du Syndicat Mixte
- Monsieur Pierre GEIST, Délégué du Syndicat Mixte
- Monsieur Jean-Pol HUMBERT, Délégué du Syndicat Mixte
- Monsieur François JEHL, Délégué du Syndicat Mixte

ASSISTAIENT EN OUTRE :

Monsieur Grégory HEINRICH, Directeur du Syndicat Mixte du SCoT Bruche-Mossig
Madame Michèle HEUSSNER-WESTPHAL, Directrice du projet PETR

<u>OBJET</u> : AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT A PROPOS DU PROJET DU P.L.U. ARRETE DE LA COMMUNE D'HEILIGENBERG

N° B 19-10

EXPOSÉ

La Commune d'HEILIGENBERG a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a arrêté son projet de PLU par délibération du Conseil Municipal, le 17 Janvier 2019.

Eu égard au SCoT de la Bruche approuvé et après analyse du projet de PLU de la Commune d'HEILIGENBERG, en particulier de son PADD, ce projet de Plan Local d'Urbanisme est compatible sur de nombreux points avec les orientations et les leviers d'actions énoncés dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le Syndicat Mixte émet ainsi un avis favorable à propos du PLU sous condition de prendre en compte les recommandations formulées ci-dessous :

- Au regard des objectifs en matière d'accueil de population défini par le SCoT pour les villages (Pour rappel dans le SCoT, les communes identifiées en tant que village doivent envisager un développement démographique au regard de l'évolution du solde naturel et veiller au maintien du bon fonctionnement des équipements existants), la commune d'Heiligenberg (identifiée en tant que village dans l'armature urbaine du SCoT de la Bruche) devrait envisager une moyenne de + 0,5 % sur la période 2008-2013 (diagnostic du PLU) or la commune prévoit dans son PADD un objectif de + 0,65 % calé sur une croissance annuelle moyenne de 1990 à 2008 alors même que les chiffres sur la dernière période depuis 2012 sont en baisse. **Il est donc recommandé d'envisager une hypothèse démographique plus conforme à la réalité démographique énoncée dans le rapport de présentation du PLU arrêté, en compatibilité avec l'orientation du SCoT de la Bruche à ce propos.**

- **Que l'enveloppe urbaine fasse l'objet d'un réexamen notamment dans sa partie Est ou semble-t-il une zone assez importante ne semble pas urbanisée** et qu'au regard du foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine redéfinie par son PLU arrêté, soit **réévalué le potentiel foncier (dents creuses, espaces interstitiels) puis le cas échéant dans le PADD et dans le zonage, soient redéfinies les parties du ban communal inscrites en zone urbanisée en particulier dans la zone identifiée en UR dans le zonage du PLU arrêté.**

- Bien conscient, d'une part de la physionomie particulière de la « poche » à urbaniser identifiée au Centre-Nord de l'envelloppe urbaine définie dans le PLU arrêté (en enclavement de la partie actuellement urbanisée), et d'autre part de la nécessité de mobiliser ce foncier en prévision des besoins futurs de la commune afin de ne pas, par exemple laisser subsister une « poche » de terrain non aménagé et non mobilisable, **il parait envisageable nonobstant la taille de cette « poche » de la définir dans le PLU arrêté en tant que zone à urbanisée à court et à long terme. Il est néanmoins demandé :**

    - **Que le PLU prévoit une densité plus ambitieuse notamment en ce qui concerne la zone IAU, pour lesquelles l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pourrait fixer comme objectif de viser à atteindre une densité 17 logements à l'hectare en moyenne.**

    - **Que soit identifié graphiquement dans l'OAP concernant la zone IAUH un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, comprenant au minimum deux parties, et conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la seconde partie à la mobilisation d'une part significative (au minimum les quatre cinquièmes) du foncier de la première partie.**

DÉCISION

LE BUREAU SYNDICAL

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-16 et L.132-9 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche approuvé par délibération du Comité Syndical le 08 Décembre 2016 ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'HEILIGENBERG arrêté par délibération du Conseil Municipal le 17 Janvier 2019 ;

ENTENDU les explications apportées par Monsieur Guy ERNST maire de la Commune d'HEILIGENBERG ;

ENTENDU les explications apportées par Monsieur Grégory HEINIRCH Directeur du Syndicat Mixte ;

SUR PROPOSITION de Monsieur Gilbert ROTH, Président ;

ET APRES en avoir débattu ;

à l'unanimité
émet

un avis favorable à propos du PLU arrêté de la commune d'HEILIGENBREG sous condition de prendre en compte les recommandations formulées ci-dessous (et en liminaire dans l'exposé de la présente délibération) :

- D'envisager une hypothèse démographique plus conforme à la réalité démographique énoncée dans le rapport de présentation du PLU arrêté, en compatibilité avec l'orientation du SCoT de la Bruche à ce propos.

- Que l'enveloppe urbaine fasse l'objet d'un réexamen notamment dans sa partie Est ou semble-t -il une zone assez importante ne semble pas urbanisée.

- Que soit réévaluée l'enveloppe urbaine et son potentiel foncier non aménagé (dents creuses, espaces interstitiels) puis le cas échéant dans le PADD et dans le Zonage, que soient redéfinies les parties du ban communal inscrites en zone urbanisée en particulier dans la zone identifiée en UR dans le zonage du PLU arrêté.

- Que dans la « poche » à urbaniser identifiée au Centre-Nord de l'envelloppe urbaine définie dans le PLU arrêté (en enclavement de la partie actuellement urbanisée) :

    - Le PLU prévoit une densité plus ambitieuse notamment en ce qui concerne la zone IAU, pour laquelle l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pourrait fixer comme objectif de viser à atteindre une densité 17 logements à l'hectare en moyenne.

    - Que soit identifié graphiquement dans l'OAP concernant la zone IAUH un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, comprenant au minimum deux parties, et conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la seconde partie à la mobilisation d'une part significative (au minimum les quatre cinquièmes) du foncier de la première partie.

et charge

le Président de signer tout document concourant à l'exécution de la présente décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

SYNDICAT MIXTE DU S.CoT. DE LA BRUCHE

Gilbert ROTH

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS - RHIN

Direction Départementale des Territoires
Service Agriculture
Secrétariat de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- CDPENAF.

Commune d'Heiligenberg
à l'attention de M. Guy ERNST, Maire
47, Rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

Affaire suivie par : Loïc BIRCKER
Courriel : loic.bircker@bas-rhin.gouv.fr
Téléphone : 03 88 88 92 10
Télécopie : 03 88 88 91 40

Strasbourg, le 4 avril 2019.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a statué, en application des dispositions des articles L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et L151-12 et L153-13 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 2 avril 2019 sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune que vous lui avez soumis.

Saisie sur la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L153-13 du code de l'urbanisme, la commission émet un **avis défavorable à la création du STECAL NL :** le règlement n'est pas assez précis et ne permet pas de garantir une modération de la consommation foncière. Au regard de sa situation dans le prolongement de la zone urbaine, ce STECAL pourrait être englobé dans la zone U.

Saisie sur les dispositions du règlement de PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zone N et A au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, la commission émet un **avis défavorable sur ce règlement** qui ne précise pas les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes.

La Commission observe que la consommation foncière générée par le projet de PLU est très supérieure aux besoins de développement de la commune, et aura un impact environnemental fort. En effet, de nombreuses zones de vergers seront consommées et par ailleurs, le secteur Ut autour de l'étang qui est dans une zone de réservoir de biodiversité, est trop étendu.

Le Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin,

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN

Sous-Préfecture de Molsheim
Pôle Territoire

TRANSMISSION PAR TELECOPIEUR

à : Monsieur le Maire de HEILIGENBERG

numéro de fax : 03 88 50 32 72

de : sous-préfecture de MOLSHEIM

objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté d'Heiligenberg

date : 18 juin 2019

nombre de pages : 7

Sous-Préfecture de Molsheim
1 Route de Mutzig – CS 85180 – 67125 MOLSHEIM Cedex
Tel : 03 88 49 72 72 – Fax : 03 88 49 72 73
site internet : http://www.bas-rhin.pref.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN

Direction départementale des territoires
Service aménagement des territoires

Atelier des référents territoriaux
Affaire suivie par : Virginie Ronat
Courriel : virginie.ronat@bas-rhin.gouv.fr
Téléphone : 03 88 88 91 65

Sous-préfecture de Molsheim
Pôle territoire
affaire suivie par : Sonia Frantz
courriel : sonia.frantz@bas-rhin.gouv.fr
téléphone : 03 88 49 72 68

Lettre recommandée avec avis de réception

Molsheim, le 18 JUIN 2019

La sous-préfète de Molsheim

à

Monsieur le Maire
de

HEILIGENBERG

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté d'Heiligenberg

P. J. : Annexe avec avis et remarques détaillées
courrier de l'Agence Régionale de Santé du 11 mars 2019

Par délibération du 17 janvier 2019, le conseil municipal d'Heiligenberg a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bilan met en évidence le respect des modalités de la concertation définies dans la délibération de prescription. Le dossier complet a été réceptionné en sous-préfecture de Molsheim le 20 mars 2019.

Votre commune est actuellement au règlement national d'urbanisme (articles L174-1 et suivants du code de l'urbanisme). Une carte communale a été prescrite en 2014, cette prescription a été annulée pour engager l'élaboration d'un PLU.

L'examen de ce dossier appelle les remarques suivantes :

- Les projections démographiques annoncées à l'échéance du PLU sont trop ambitieuses (taux de croissance annuel entre 0,6 et 0,7 %), et ne tiennent pas compte de l'évolution à la baisse de ces dernières années. De plus, dans l'armature urbaine du SCOT, la commune d'Heiligenberg occupe le rang de village. Ses extensions urbaines doivent donc s'articuler avec les besoins d'une croissance démographique équivalente à la croissance naturelle de la population (0,3 % entre 1999 et 2015).

- Concernant la maîtrise de la consommation foncière :

* L'étude sur le potentiel de densification n'est pas exhaustive : elle ne prend pas en compte les possibilités de réhabilitation/rénovation du bâti existant, ce qui conduit à une sous-évaluation du potentiel de production de logements en zone urbaine.

* Les zones à urbaniser représentent plus de 9 ha, qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'aménagement (IAU et IIAU sur plus de 6 ha) ou en dehors (zones urbaines). La superficie des zones d'urbanisation future (IAU et IIAU) est surévaluée d'autant que la zone IIAU (2,2 ha) ne sera constructible qu'à partir de 2038, soit à échéance du PLU. Le dimensionnement des zones AU doit correspondre aux besoins strictement identifiés à l'échéance du PLU. Le calcul se base notamment sur les perspectives de développement démographique et économique explicités et analysés par rapport aux caractéristiques du territoire. Une anticipation trop importante de ces besoins est contraire au principe d'équilibre dicté par le code de l'urbanisme (article L101-2). Enfin, l'accroissement de l'enveloppe urbaine d'environ 3 ha (en Ur et Uh) n'est pas prise en compte dans le projet de PLU ce qui entraîne une surévaluation du besoin foncier lié au projet.

Si l'ouverture à l'urbanisation en zone IAU et IIAU de l'importante zone située à l'intérieur du village est justifiable en termes de cohérence de l'enveloppe urbaine, un effort doit être mené sur les zones non bâties en lisière de l'enveloppe urbaine. Cet effort a été demandé lors de chaque réunion des personnes publiques associées et n'a pas été suivi d'effets à ce jour.

* La densité estimée (17,5 logements/ha) n'est pas compatible avec les orientations du SCOT qui prévoit une densité moyenne de 20 logements/ha dans les zones d'extension urbaines des villages.

* En se basant sur une densité de 17,5 logements/ha, le besoin foncier est estimé à 2,6 ha. Sur la zone IAU, le projet de PLU affiche 2,7 ha réellement constructibles et 1,4 ha non constructibles, dédiés aux aménagements paysagers. Les densités visées par le SCOT sont des densités brutes desquelles seules les surfaces dévolues aux équipements collectifs peuvent être déduites. Aussi, le fait de déduire de la surface constructible une surface réservée aux aménagements paysagers n'est pas compatible avec le SCOT.

Les prévisions démographiques et la consommation d'espace projetées dans ce PLU le rendent incompatible avec le SCOT et conduisent à une surconsommation foncière manifeste.

Compte tenu de ces remarques, j'émets un **avis défavorable** au projet de PLU. Je vous invite à réviser les zones AU ou à reclasser en zone agricole les parcelles non bâties situées à l'entrée Est de la commune, ainsi que les parcelles situées à l'arrière de la rue de la Batteuse, au Nord de la commune.

Le détail des remarques des services de l'État est présenté en annexe.

Les services de l'Etat (DDT et sous-préfecture) restent à votre entière disposition pour échanger sur ce dossier.

La sous-préfète,

Sandrine ANSTETT-ROGRON

Sous-préfecture de Molsheim 1 route de Murzig CS 85180 67125 MOLSHEIM cedex
téléphone : 03 88 49 72 72 fax : 03 88 49 72 73 courriel : sp-molsheim@bas-rhin.gouv.fr

Annexe - Avis et remarques détaillés

Le projet démographique et la consommation d'espace

Le projet de votre commune est d'atteindre 735 habitants d'ici 2038, soit un gain de 93 habitants par rapport à 2015. D'après les chiffres de l'Insee (parus le 25/09/2018), la population a légèrement baissé entre 2010 et 2015, le taux de variation annuelle étant négatif sur cette période (- 0,4 %). Le dossier ne tient pas compte de cette évolution à la baisse, les données fournies s'arrêtant à 2013 voire 2011. Les projections démographiques basées sur un taux de croissance annuel d'environ 0,6 à 0,7 % à l'horizon 2038 sont donc trop ambitieuses.

De plus, la commune occupe le rang de village dans l'armature urbaine du SCOT de la Bruche, il s'agit de la plus petite échelle. Le SCOT précise que les extensions urbaines des villages doivent s'articuler avec les besoins d'une croissance démographique équivalente à la croissance naturelle de la population. Entre 1999 et 2015, le taux de variation annuelle due au solde naturel est de 0,3 %. La variation de population due au solde naturel au niveau départemental est de +0,4 %, la commune n'a pas vocation à gagner autant d'habitants, il convient de tabler sur une hausse de 0,3 % (soit environ 680 habitants d'ici 2038).

Le dossier évalue le potentiel de densification du tissu urbain uniquement par rapport aux parcelles libres, il ne fournit aucune donnée en termes de réhabilitation/rénovation de bâtis existants ce qui conduit à une sous-évaluation du potentiel de production de logements en zone urbaine. Ainsi, avec un potentiel de 16 logements réalisables dans le tissu urbain, le PLU estime à 44 le nombre de logements à créer en extension urbaine.

Il vise une densité de 17,5 logements/ha qui justifierait un besoin foncier de 2,7 ha environ. Le SCOT affiche des densités brutes desquelles peuvent être déduites uniquement les surfaces dévolues aux équipements collectifs. Aussi, le calcul consistant à déduire des 4,4 ha de la zone IAU, 1,4ha pour des aménagements éco-paysagers n'est pas cohérent avec les orientations du SCOT.

Enfin, la densité de 17,5 logements/ha n'est pas compatible avec les orientations du SCOT qui fixe, pour la commune d'Heiligenberg, une densité moyenne de 25 logements à l'hectare pour les 10 premières années et de 30 logements à l'hectare pour les dix années suivantes. Toutefois, il autorise, dans le cadre, d'adaptations spécifiques, une réduction de 30 % maximum de cette densité minimale moyenne, ce qui impliquerait la construction de 20 logements à l'hectare.

Consommation d'espace pour l'habitat

Les zones à urbaniser représentent plus de 9 ha, qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'aménagement (IAUh et IIAUh) ou en dehors (zones urbaines) :

- La superficie des zones d'urbanisation future (IAU et IIAU) est surévaluée. En effet, le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IAUh d'environ 4ha constructible à court et moyen termes et d'une zone IIAUH de 2,2 ha, constructible à partir de 2038, soit après l'échéance du PLU. Le dimensionnement des zones AU délimitées par un PLU doit correspondre aux besoins strictement identifiés à l'échéance du PLU. Le calcul se base notamment sur les perspectives de développement démographique et économique explicités et analysés par rapport aux caractéristiques du territoire. Une anticipation trop importante de ces besoins est contraire au principe d'équilibre dicté par le code de l'urbanisme (article L101-2). Il convient de revoir le classement de la zone IIAUh afin d'éviter toute fragilité juridique du PLU.
- L'accroissement de l'enveloppe urbaine d'environ 3 ha (en Ur et Uh) n'est pas prise en compte dans le projet de PLU ce qui entraîne une surévaluation du besoin foncier lié au projet.

Consommation d'espace pour l'activité

Le projet de PLU prévoit une zone à vocation économique Ue d'une superficie de 14,24 ha qui doit permettre de conforter le secteur « gare-scierie ». Le classement de cette zone en UE n'entraîne pas de consommation foncière, les aménagements et constructions étant déjà existants.

En conclusion, en ce qui concerne les prévisions démographiques et la consommation d'espace, le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCOT et conduit à une surconsommation foncière manifeste.

Prise en compte de l'environnement

Ripisylve

Le SDAGE préconise un recul des constructions et aménagements de 6 m par rapport aux berges des cours, en zones non urbanisées et en zones de faible ou moyenne densité urbaine, afin de contribuer à la préservation de la ripisylve et éviter l'artificialisation de ces milieux naturels. L'une des orientations du PADD vise justement à préserver la ripipsylve de la Bruche et la fonction écologique majeure de la trame verte et bleue. Pourtant, malgré les demandes faites par les services de l'Etat en réunion des personnes publiques associées, le recul par rapport aux berges des cours d'eau est maintenu à 5 m dans les dispositions générales du règlement.

Réservoir de biodiversité

Une partie du réservoir de biodiversité pour l'Azuré est impacté par le zonage Ut autour de l'étang. Il convient de revoir le tracé de cette zone afin d'en retirer les prairies humides dont la préservation figure à l'orientation stratégique n°7 du PADD.

De plus, le règlement écrit de la zone Ut autorise les constructions d'intérêt public sans limitation de surface ainsi que les constructions liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 400m2 supplémentaire. Or, le SCOT précise que le document d'urbanisme doit « prendre les dispositions nécessaires pour préserver les zones humides remarquables du point de vue écologique de toute construction ou aménagement nouveau entraînant une dégradation ou une destruction des fonctionnalités écologiques du site ». Il convient donc de revoir le règlement afin qu'il soit compatible avec le SCOT sur ce point. Cette remarque vaut également pour la zone Uhe la plus à l'Est dans laquelle sont autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m2. De plus, le règlement n'est pas cohérent avec l'orientation stratégique n°8 du PADD « préserver l'environnement et conforter la biodiversité » ni avec le diagnostic qui met en exergue les enjeux de maintien des biotopes existants notamment ceux à forts enjeux comme les prairies.

Plan climat air énergie territorial

Le dossier indique que la commune est concernée par le plan climat énergie territorial (PCET) volontaire du Pays de la Bruche-Mossig-Piemont par contre, il ne mentionne pas les 2 PCET obligatoires. De plus, il n'évoque pas les évolutions législatives récentes : avec l'adoption de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les PCET deviennent les plans climat air énergie territoriaux (PCAET). Les intercommunalités à fiscalité propre (EPCI) de plus de 20 000 habitants ont dorénavant la responsabilité de la mise en place des climats à l'échelle de leur territoire en y intégrant des enjeux de la qualité de l'air. La communauté de communes de la Région Molsheim-Mutzig fait partie de ces EPCI.

Prise en compte du risque inondation

La commune d'Heiligenberg a fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophe naturelle et non 5 comme mentionné au dossier. Il conviendra d'actualiser ce point.

La totalité de la zone Ue est située en zone IV de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui définit les zones inconstructibles ou à constructibilité limitée en raison du risque inondation et édicte des prescriptions afférentes à ce risque. En zone IV, toute construction est autorisée après avis du service de l'État en charge de la police des eaux. Ce document est opposable tant que le plan de prévention des risques (PPRI) de la Bruche, prescrit le 28 juin 2011, n'a pas été approuvé. Aussi, il convient de joindre, en annexe du PLU, l'arrêté du 25 novembre 92 ainsi que la carte des zones inondables (R111-3), le porter à connaissance du PPRI de juillet 2016 et, à titre d'information, le projet de règlement du PPRI.

Prise en compte du paysage

En termes de typologie urbaine, le rapport de présentation souligne la nécessité de limiter les effets banalisant type toitures plates dans les zones en extension (Ur) et en fond de vallée (Uhe). Dans le village ancien (Uh), il identifie des constructions présentant une homogénéité, avec toitures à deux pans. L'une des orientations du PADD consiste à « veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante ». Or, dans le règlement de la zone Uh/Uhe, les toits terrasses sont autorisés dans la limite de 30 % de la toiture et, en Ur, les toits plats et toitures terrasses sont autorisés sans limitation de surface. Il convient de mettre en cohérence ces documents.

Le rapport de présentation indique que le PLU veut protéger les vues depuis la rue des Champs et le chemin de Hoeltzer des constructions dispersées tendant à banaliser le paysage. Afin de répondre à cet objectif, il conviendrait de réduire le tracé de la zone Ur dans ce secteur (retirer, au minimum, les parcelles 216 et 222).

Règlement écrit

L'utilité d'instaurer, dans une commune rurale telle qu'Heiligenberg, un coefficient de biotope par surface est discutable d'autant que cela sera difficile à suivre pour les instructeurs.

En Nb, le règlement autorise la création d'extension ou d'annexes aux bâtiments d'habitations existants. Toutefois, il ne précise pas les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes. Il n'est donc pas conforme à l'article L151-12 du code de l'yrbanisme.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP fixent des orientations et non des prescriptions. Or, l'OAP créée réglemente la conception des immeubles et l'aménagement paysager (impose des jardinets d'au moins un are,...). De telles orientations doivent être relayées au niveau du règlement du PLU (L151-8 du code de l'urbanisme).

Remarques diverses

Rapport de présentation

Les données démographiques fournies sont, d'une façon générale, trop anciennes (2011 et 2013). Le dossier comporte beaucoup d'estimations et d'imprécisions qui nuisent à la fiabilité du document.

La carte des zones humides et aquatiques p°101 est illisible.

La carte du Pays n'est pas à jour. Les communautés de communes de la Porte du Vignoble et de la Mossig ont fusionné le 1er janvier 2017 pour donner naissance à la communauté de communes de la Mossig et du Vignoble. Il conviendra d'actualiser le dossier.

Annexes

Le PPRI de la Bruche n'étant pas encore approuvé, il n'a pas à figurer sur le plan des SUP. Par contre, il convient de faire apparaître sur ce plan les zones délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992, document opposable jusqu'à approbation du PPRI.

Incohérences entre les différents documents du PLU

Il convient d'harmoniser la date d'échéance du PLU dans les différentes pièces du PLU (2035 ou 2038). De même, l'objectif de densité affiché à l'horizon du PLU varie d'un document à l'autre, il convient de l'harmoniser.

Le rapport de présentation indique qu'une maison pluri-logements maximum sera réalisée en zone IAUh alors que l'OAP parle de 1 à 2 logements de ce type par hectare.

En zone Ab, le règlement autorise les abris de pâture de 40m2 maximum alors que dans la partie justification du rapport de présentation, il est indiqué seulement 30m2.

En zone A et N, les dispositions générales du règlement impose un recul minimal de 10 m des berges des cours pour toute nouvelle construction. Le rapport de présentation parle de 15m.

L'Agence régionale de santé (ARS) a également rendu son avis sur le projet de PLU arrêté en date du 11 mars 2019. Ces observations sont jointes au présent courrier et devront être prises en compte.

ars
Agence Régionale de Santé
Grand Est

Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :
Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par
Nicolas ZAHM

Courriel :
ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 88 76 79 86
Fax : 03 59 81 16 15

La Déléguée territoriale du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
Service Aménagement Durable des Territoires
Atelier des Référents Territoriaux
14, rue du Maréchal Juin
B.P.61003
67070 STRASBOURG Cedex

Strasbourg, le 11 MARS 2019

Nos réf : DT67/VSSE/CP/NZ/2019/03 n° 3344

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de HEILIGENBERG

Par courriel du 11 février 2019, vous m'avez adressé pour avis, le PLU d'HEILIGENBERG arrêté suite aux délibérations du conseil municipal en date du 17 janvier 2019.

Le dossier conserve les observations suivantes de la part de mes services :

- Le règlement écrit renvoie à « l'adresse internet **http://basias.brgm.fr/** dans l'attente des secteurs d'information sur les sols ». La collectivité a été rendu attentive sur le fait que les secteurs d'informations sur les sols (SIS) n'auront pas vocation à se substituer à BASIAS et BASOL, et n'intègreront que des sites présentant une pollution avérée connue de l'Etat. Les sites en activité ne seront pas recensés dans les SIS. BASIAS recense des sites ayant accueilli des activités, et donc potentiellement pollués, pour lesquels des précautions doivent être prises en cas de changement d'usage. **Ce paragraphe du règlement doit donc être corrigé.**

- Les remarques émises lors de nos précédents avis, reprises également dans la décision de la MRAe du 15 mai 2018, restent donc d'actualité concernant les modalités de prise en compte des sites faisant l'objet d'une pollution avérée ou potentiellement pollués au travers du règlement du PLU et des règlements graphiques associés. **En particulier, le site de l'ancienne papeterie doit être localisé de manière précise, sur la trame graphique, afin que toutes les précautions nécessaires soient prises en cas de changement d'usage du site.**

DDT du Bas-Rhin - SADT									
ENTRÉ LE : 18 MARS 2019					ART				
	Adj	PPR	PBTTE	Resp. ART	Scotors	Saverne	Als Nord	Sud	Hab
ATTRIB.								X	
PROP.									
INFO									
SIGNALE ☐									

P/la Déléguée territoriale du Bas-Rhin,

Christophe PIEGZA,
Ingénieur d'études sanitaires

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
BAS-RHIN

Strasbourg, le 7 juin 2019

Mission Aménagement, Développement et Emploi
Secteur Inclusion, Développement et Emploi

Affaire suivie par : MADE-SIDE-SDET-MPPA
Thierry TOUITOU
Service Développement, Europe et Transfrontalier

Tél. : 03 88 76 66 08
Mél. : thierry.touitou@bas-rhin.fr

Monsieur Guy ERNST
Maire de la Commune de
Heiligenberg
Mairie
47, rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

Nos réf. : D19-0000904

Vos réf. :

Objet : Avis du Département du Bas-Rhin sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune d'HEILIGENBERG

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet plan local d'urbanisme d'Heiligenberg, tel qu'il a été arrêté par le Conseil Municipal le 17 janvier 2019.

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission Permanente du Conseil Départemental, réunie le 3 juin 2019, a émis un avis favorable aux orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté d'Heiligenstein qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département.

Concernant les secteurs hors agglomération classés en « Uhe », le Département :

- émet une réserve sur la poursuite de l'urbanisation que le PLU arrêté y prévoit, au regard de l'accentuation des problématiques de sécurisation qui découlera de l'augmentation du nombre des accès directs sur la RD 392 et du stationnement sur le domaine public.

Concernant le règlement du PLU arrêté, en suite des recommandations figurant dans le schéma routier départemental, le Département demande que :

- le recul pour les habitations hors agglomération soit porté à 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 392 pour les habitations hors agglomération ;
- le recul des constructions correspondant au statut de route express de la route départementale 1420 soit inscrit, à savoir 100 mètres de part et d'autre de l'axe.

imprimé sur papier recyclé

Les points évoqués ci-dessus sont développés dans le rapport qui accompagne le présent courrier.

Mes équipes restent bien entendu à votre écoute pour évoquer ce dossier.

Je vous prie, Monsieur le Maire, de recevoir mes meilleures salutations.

Le Président du Conseil Départemental
Pour le Président,
Par délégation
La Directrice Générale Déléguée

Delphine JOLY

ALSACE CONSEIL DÉPARTEMENTAL BAS-RHIN

Commission des dynamiques territoriales
Commission du Territoire d'action Sud

70000 - Aménagement du territoire

Proposition d'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de HEILIGENBERG

Rapport n° CP/2019/195

Service gestionnaire :
L6 - Inclusion, développement, emploi

Résumé :
Le Département suit l'élaboration et la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

La Commune de Heiligenberg a finalisé son projet et, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis au Département, afin qu'il fasse connaître son avis, en tant que PPA.

Le rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider d'adopter le projet d'avis du Département sur le projet de PLU, et d'approuver la réserve et la demande qu'il est proposé de formuler.

1. CONTEXTE

La Commune de Heiligenberg, appartenant au canton de Mutzig et comptant 659 habitants en 2016, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 30 décembre 2015 et a arrêté son projet de PLU le 17 janvier 2019.

2. PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HEILIGENBERG, PROPOSITIONS DE REMARQUES ET RESERVES DU DEPARTEMENT

Le projet de PLU de la Commune de Heiligenberg propose un développement urbain mesuré et cohérent qui veille au maintien de la qualité du cadre de vie et des paysages, à la préservation de l'équilibre des espaces agricoles et des milieux naturels, à la protection de l'environnement, tout en confortant la vitalité économique.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

Pour ne pas étendre le village et privilégier la compacité de la forme urbaine, pour assurer une bonne insertion du village dans son site et une réelle gestion parcimonieuse de l'espace, le projet de PLU conforte le développement du village et sa densification en localisant la production de logements futurs intégralement dans l'enveloppe urbaine existante.

Il conforte par ailleurs le potentiel de développement de l'espace d'activités économiques de la vallée avec notamment la scierie SIAT Braun, l'un des leaders européens du bois de résineux, en cohérence avec l'action communautaire en matière de développement économique.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Le projet de PLU proportionne la production de logements pour répondre aux besoins des habitants en adéquation avec les évolutions attendues de croissance démographique et de baisse de la taille des ménages.

Ainsi, pour être en mesure d'assurer un parcours résidentiel pour tous et répondre à l'enjeu social de l'habitat, quel que soit l'âge, le niveau de ressources et la structure du ménage, le projet de PLU garantit la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, attractive et accessible pour les jeunes ménages, adaptée aux personnes âgées, et assurant une part de logement aidé dans la production future.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via ses Plans Départementaux de l'Habitat à l'échelle des Schémas de cohérence territoriale, ici avec le SCoT de la Bruche approuvé le 8 décembre 2016.

Concernant la prise en compte des risques

Pour prendre en compte et veiller à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques, le projet de PLU, via ses dispositions réglementaires, prend en compte les risques d'inondation tels que définis par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Bruche et prévient les risques de coulées de boue vers Still en préservant les prairies et vergers qui structurent l'espace agricole.

Concernant les déplacements et le réseau routier

En localisant le développement urbain du village au sein d'une poche urbaine non bâtie, le projet de PLU entend valoriser les possibilités de circulations douces à pied ou à vélo en généralisant le concept de « rue partagée » à l'ensemble des rues et ruelles du village, et aussi favoriser l'écomobilité interurbaine en favorisant le covoiturage et améliorant les liaisons vers la gare proche.

Toutefois, concernant les secteurs classés en « Uhe », « secteurs urbains « écarts » à dominante résidentielle », le long de la RD 392 (et non RN 420 comme indiqué sur les plans), il est proposé que le Département émette une réserve. En effet, le PLU arrêté :

- autorise la construction et l'extension des constructions dans ces secteurs hors agglomération ; cette poursuite de l'urbanisation va nécessairement accentuer sur ces tronçons les problématiques de sécurisation liées à l'augmentation du nombre des accès directs sur la RD 392 et du stationnement sur le domaine public, alors même que des demandes locales de sécurisation s'y font récurrentes ;

- impose un recul de 10 m alors qu'ici le Schéma routier départemental recommande un recul de 25 m pour les habitations hors agglomération.

De plus, le Département signale la grande sensibilité de ces secteurs aux eaux de ruissellement en provenance du relief, qui en fort épisode d'orage peuvent devenir des boues obstruant les buses et comblant les fossés.

Enfin, concernant le Règlement, il est proposé que le Département, en suite de ses recommandations figurant dans le Schéma routier départemental, demande que le recul des constructions correspondant au statut de route express de la RD 1420 soit inscrit (de 100 m de part et d'autre de l'axe, au titre de la loi Barnier).

La Commission territoriale Sud a émis un avis favorable au présent rapport le 15 avril 2019.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, émet un avis favorable avec une réserve et une demande aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Heiligenberg qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département.

Concernant les secteurs hors agglomération classés en "Uhe", la Commission Permanente émet une réserve sur la poursuite de l'urbanisation que le PLU arrêté y prévoit, au regard de l'accentuation des problématiques de sécurisation qui découlera de l'augmentation du nombre des accès directs sur la RD 392 et du stationnement sur le domaine public.

Concernant le Règlement du PLU arrêté, en suite des recommandations figurant dans le Schéma routier départemental, la Commission Permanente demande que :
- le recul pour les habitations hors agglomération soit porté à 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 392 pour les habitations hors agglomération ;
- le recul des constructions correspondant au statut de route express de la route départementale 1420 soit inscrit, à savoir 100 mètres de part et d'autre de l'axe.

Strasbourg, le 24/05/19

Le Président,

Frédéric BIERRY

ALSACE CONSEIL DEPARTEMENTAL Bas-Rhin

EXTRAIT
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réunion du 3 juin 2019

Sous la présidence de : Monsieur Bernard FISCHER

Etaient présents : Monsieur Bernard FISCHER, président de séance

Monsieur Rémi BERTRAND, Madame Marie-Paule LEHMANN, Madame Michèle ESCHLIMANN, Monsieur Philippe MEYER, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Monsieur Etienne BURGER, Madame Danielle DILIGENT, Madame Isabelle DOLLINGER, vice-présidents

Madame Françoise BEY, Monsieur Mathieu CAHN, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Vincent DEBES, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur André ERBS, Madame Nathalie ERNST, Madame Catherine GRAEF-ECKERT, Madame Catherine GREIGERT, Monsieur Paul HEINTZ, Monsieur Jean-Louis HOERLE, Madame Nadine HOLDERITH-WEISS, Monsieur Denis HOMMEL, Madame Chantal JEANPERT, Madame Suzanne KEMPF, Madame Stéphanie KOCHERT, Docteur Yves LE TALLEC, Madame Nathalie MARAJO-GUTHMULLER, Monsieur Serge OEHLER, Madame Françoise PFERSDORFF, Monsieur Denis SCHULTZ, Monsieur Marc SENE, Monsieur Yves SUBLON, Madame Cécile DELATTRE, Monsieur Sébastien ZAEGEL, secrétaires

Procuration(s) : Madame Laurence MULLER-BRONN ayant donné pouvoir à Monsieur Denis SCHULTZ, Monsieur Etienne WOLF ayant donné pouvoir à Monsieur André ERBS, Madame Alfonsa ALFANO ayant donné pouvoir à Monsieur Yves SUBLON, Madame Françoise BUFFET ayant donné pouvoir à Madame Suzanne KEMPF, Madame Martine JUNG ayant donné pouvoir à Monsieur Eric ELKOUBY, Madame Frédérique MOZZICONACCI ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe MEYER, Madame Nicole THOMAS ayant donné pouvoir à Monsieur Denis HOMMEL, Madame Christiane WOLFHUGEL ayant donné pouvoir à Madame Isabelle DOLLINGER, Monsieur Frédéric BIERRY ayant donné pouvoir à Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Nicolas MATT ayant donné pouvoir à Madame Françoise PFERSDORFF

Excusé(s) :

Absent(s) : Monsieur Jean-Philippe MAURER, Monsieur Marcel BAUER

Rapporteur : Madame Chantal JEANPERT

N° CP/2019/195 - ***70000 - Aménagement du territoire***
Proposition d'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de HEILIGENBERG

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, émet un avis favorable avec une réserve et une demande aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Heiligenberg qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département.

Concernant les secteurs hors agglomération classés en "Uhe", la Commission Permanente émet une réserve sur la poursuite de l'urbanisation que le PLU arrêté y prévoit, au regard de l'accentuation des problématiques de sécurisation qui découlera de l'augmentation du nombre des accès directs sur la RD 392 et du stationnement sur le domaine public.

Concernant le Règlement du PLU arrêté, en suite des recommandations figurant dans le Schéma routier départemental, la Commission Permanente demande que :
- le recul pour les habitations hors agglomération soit porté à 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 392 pour les habitations hors agglomération ;
- le recul des constructions correspondant au statut de route express de la route départementale 1420 soit inscrit, à savoir 100 mètres de part et d'autre de l'axe.

Pour extrait conforme :
Pour le Président
Le Directeur adjoint au DGS

Guillaume KLEINPETER

Adopté à l'unanimité

Le Président,
Frédéric BIERRY

Accusé de réception N° :
Acte certifié exécutoire au :

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE ALSACE

Monsieur le Maire de la commune de Heiligenberg
47 rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

LE PRESIDENT

Schiltigheim, le 24 avril 2019

Objet
Avis Chambre d'Agriculture PLU arrêté HEILIGENBERG
Référence
AT/SG – n° 173

Dossier suivi par :
Alexandre TREIBER
alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr
Tel : 03.88.19.17.28

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Heiligenberg, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après l'avis de la Chambre d'agriculture.

Au regard de l'analyse globale du projet (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'agriculture émet un **avis réservé pour les raisons suivantes** :

- **le projet urbain nous semble entraîner une consommation foncière plus importante que nécessaire et ne correspond pas aux objectifs généraux de modération de consommation de l'espace (inadéquation de l'analyse des besoins pour le développement de l'habitat et de la traduction réglementaire, inscription de zones d'urbanisation au-delà de l'échéance du projet, etc.) ;**

- **le développement agricole est totalement impossible sur la commune sans justifications suffisantes (la seule absence de siège d'exploitation sur le ban communal ne permettant pas de conclure à l'absence de besoins pour le maintien et le développement des exploitations).**

Vous trouverez ci-après l'analyse détaillée concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Siège Social
Site du Bas-Rhin
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z
www.alsace.chambagri.fr

1. EN CE QUI CONCERNE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES CHOIX DE LA COMMUNE

Estimation des besoins en logements et surfaces nécessaires en extension urbaine

Le projet se base sur une évolution démographique d'environ 0,6 à 0,7% de croissance annuelle pour les 20 prochaines années (horizon 2038). Il est en ce sens globalement ambitieux au regard des dynamiques observées sur les 10 années passées (croissance inférieure à 0,3% annuel) et des moyennes départementales. Il est également légèrement supérieur aux prescriptions du SCOT de la Bruche qui préconise de se baser sur le solde naturel observé sur la dernière période, de l'ordre de 0,5% pour Heiligenberg.

Cet objectif reste toutefois raisonnable au regard de la position du village dans le territoire et de son attractivité par rapport aux pôles urbains locaux et régionaux.

Selon cet objectif, une soixantaine de logements serait nécessaire pour palier au phénomène de desserrement des ménages (dont on peut toutefois supposer qu'il va s'atténuer sur les 20 prochaines années au regard des statistiques nationales) et à l'accueil d'environ 85 nouveaux habitants.

Cet objectif de production d'environ 60 logements sur 20 ans nous paraît raisonnable au regard de la situation passée et actuelle et des dynamiques supra-communales.

Le projet s'attache à expliciter le potentiel existant à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, principalement en lien avec les terrains disponibles non bâtis. En premier lieu nous notons que certaines parcelles finalement incluses dans le zonage Ur ne sont pas prises en compte dans le calcul du potentiel dans le rapport de présentation. C'est le cas, par exemple, des quelques parcelles à l'extrémité Est de la rue Principale en entrée de village via la RD704, des quelques parcelles à l'extrémité Ouest de la rue du Montgolfier ou de l'ensemble des terrains en seconde ligne au Nord-Ouest du village rue de la Batteuse. Ces quelques terrains devraient a priori être intégrés dans le calcul du potentiel disponible.

Ces terrains non-bâtis ne seraient a priori mobilisés qu'à hauteur de 33% (16 potentiellement mobilisés d'ici 20 ans sur 48 terrains disponibles), ce qui nous semble traduire une rétention foncière très importante. Il est précisé page 14 des justifications que ce coefficient de rétention est basé sur les évolutions passées, soit 45%, augmenté d'un effet induit par des mutations générationnelles et donc rapporté à 55%. Ces éléments sont peu lisibles et méritent d'être éclaircis, d'autant que le coefficient final est de l'ordre de 66%.

Il apparaît en outre qu'il n'est considéré qu'un seul logement par terrain disponible, ce qui ne semble pas aller dans le sens d'une diversification des typologies de logements tel qu'affiché dans le PADD (maisons pluri-logement ou jumelées, etc.).

Enfin, il n'est aucunement fait mention du bâti ancien pouvant être réhabilité et des éventuels logements que cela pourrait représenter. Il y a donc lieu de compléter l'analyse.

Le potentiel de production de logements en zone urbaine nous paraît, au regard des points évoqués ci-dessus, sous-évalué ou insuffisamment justifié.

Dans l'hypothèse retenue d'environ 16 logements potentiellement créés en zone urbaine, le projet s'appuie donc sur un besoin de 45 logements environ en extension urbaine.

Les densités visées sont peu claires, et varient d'un paragraphe à l'autre (exemple page 15 des justifications, densité de 15 logements par ha, alors qu'en page 16 elle est estimée à 17,5 logements par ha).

L'hypothèse d'une densité de 17,5 logements par ha, basée sur le minimum fixé par le SCOT (densité visée de 25 logements par ha réduite de 30%) justifierait alors un besoin foncier d'environ 2,6 ha.

Les densités visées par le SCOT sont des densités brutes, et il est précisé dans le rapport de présentation de ce dernier que seules les surfaces dévolues aux équipements collectifs peuvent en être déduites, et non celles prévues pour les réseaux, voiries et espaces publics banals. Le calcul consistant à n'afficher que 2,7 ha réellement constructibles au sein de la zone IAU qui en compte 4,4 ne nous paraît donc **pas en cohérence avec les orientations du SCOT et relève d'une surévaluation manifeste du besoin foncier lié au projet**.

En outre, la Chambre d'agriculture rappelle son opposition à l'inscription de zones d'urbanisation future au-delà de l'échéance du PLU, qui ne nous semblent pas répondre aux objectifs généraux fixés par le code de l'urbanisme aux documents de planification. Ces derniers doivent en effet prévoir la réponse aux besoins générés par le projet sur l'échelle de temps qui est choisie, et la répartition entre IAU et IIAU doit n'être basée que sur des critères de suffisance ou non des réseaux ou voiries nécessaires à la réalisation des aménagements projetés. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par la suite relève d'une révision générale du document qui s'appuiera sur des éléments sociodémographiques totalement impossibles à prévoir à l'horizon de 20 ans. Il est en outre avéré que les secteurs à construire inscrits dans les documents d'urbanisme sont par la suite complexes à appréhender et à déclasser au regard des enjeux fonciers qu'ils représentent (dévaluation des terrains, problèmes liés aux successions, etc.).

En ce sens le secteur IIAU ne nous semble pas approprié.

Le projet nous paraît basé sur une consommation foncière surévaluée au regard des objectifs. Il n'est par ailleurs aucunement fait mention des alternatives à ce projet qui pourraient permettre de réduire son impact et de rester en cohérence avec les besoins identifiés. Il pourrait être suggéré par exemple, de réduire la zone IAU tout en maintenant

les orientations générales d'aménagement et la liaison avec l'emplacement réservé n°2, et de maintenir dans un premier temps le reste du secteur en zone naturelle. Cette proposition permettra, d'ici 20 ans (ou avant, le cas échéant), de se baser sur une nouvelle analyse de ce qui a été réalisé ou non et des nouveaux besoins pour envisager l'ouverture à l'urbanisation de la suite.

Nous tenons par ailleurs à souligner l'absence d'analyse de l'impact du projet sur les espaces agricoles (et naturels). Une rapide comparaison avec le registre parcellaire graphique indique que les surfaces impactées ne sont pas déclarées par des exploitants agricoles en tant que tel. Toutefois, il y a lieu de s'interroger sur le potentiel agricole ou non de ces espaces et de mentionner, le cas échéant, l'éventuel impact induit.

En conclusion, même si les terrains strictement agricoles ne sont que très peu impactés par le projet de PLU, les choix pour le développement urbain sont insuffisamment justifiés et conduisent à une surconsommation manifeste de terrains naturels et/ou agricoles en dépit des principes de modération de la consommation foncière posés par le code de l'urbanisme.

2. EN CE QUI CONCERNE LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES

Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole est présenté dans le rapport de présentation, pages 45 à 47.

Il est indiqué "qu'aucune exploitation professionnelle n'est recensée bien que certains exploitants agricoles soient enregistrés comme tel". Il semble effectivement que plusieurs entreprises déclarent une activité agricole au répertoire SIRENE mais qu'il n'y ait aucun chef d'exploitation agricole affilié auprès de la MSA sur la commune. Une activité d'élevage équin a été identifiée sur la commune, il y a lieu de la caractériser davantage (statut, effectifs, localisation, etc.) afin de déterminer d'éventuels besoins pour son maintien ou son évolution.

Le principe de réciprocité est abordé dans ce chapitre, sans qu'il ne soit précisé qu'il ne s'applique qu'aux bâtiments d'élevage (hors cadre familial). Les législations sanitaires sont variables selon le type et l'effectif d'élevage et les distances de recul imposées peuvent varier entre 25 et 100 m. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) se basent sur des seuils qui varient en fonction du type de cheptel (50 vaches laitières, 100 vaches allaitantes, 50 animaux-équivalents porcs, 5000 animaux-équivalents volailles, etc.). Enfin, le règlement sanitaire départemental ne fixe pas de nombre de chevaux au-delà duquel s'applique une distance de recul pour les bâtiments concernés. Il est du ressort du maire d'apprécier au cas par cas s'il s'agit ou non d'un élevage dans le cadre familial.

Il y a donc lieu de corriger les éléments fournis dans le rapport de présentation sur ces thématiques.

Potentiel de développement agricole

Le diagnostic agricole nous semble incomplet en ce qu'il n'aborde pas la notion des "besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles" telle que mentionnée à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. L'absence de siège d'exploitation sur la commune ne signifie pas forcément une absence de besoins pour le développement agricole. Il est souligné, à juste titre, qu'il s'agit de préserver les quelque 130 ha de surfaces en prairies (notamment de fauche) exploitées par d'autres structures, ce qui pourrait nécessiter des besoins particuliers.

En outre, il est indiqué page 33 des justifications qu'une concertation a été menée avec les exploitants agricoles (d'autres communes) et la Chambre d'agriculture. Sauf erreur de notre part, la Chambre d'agriculture n'a pas participé à une réunion de ce type, et elle a au contraire fait part lors des réunions des personnes publiques associées de ses interrogations quant aux choix pour le développement agricole.

Le cas échéant, le compte-rendu et/ou les conclusions d'une telle réunion mériteraient d'être intégrés au rapport de présentation afin d'apporter davantage d'éléments au diagnostic agricole.

Au-delà de l'absence de projet, le diagnostic devrait identifier les besoins inhérents à toute structure agricole (sur ou en dehors du ban communal) que peuvent être l'évolution des structures, la mise aux normes, la diversification, la transmission, l'installation de nouvelles structures, les surfaces sensibles à préserver, les enjeux de circulation, d'accès aux parcelles et justifier en quoi les dispositions réglementaires répondent à ces besoins.

Nous insistons sur le fait que de nouveaux projets éventuels (installation d'une nouvelle structure ou atelier de diversification par exemple) ne pourront en aucun cas s'implanter sur le territoire.

Ces projets peuvent pourtant être bénéfiques pour le maintien d'un paysage ouvert (maraîchage, arboriculture, petits élevages diversifiés).

Pour rappel, les constructions en zone agricole sont encadrées, au-delà du PLU par une charte départementale permettant d'apprécier la nécessité des constructions pour l'activité agricole. Le pétitionnaire devra justifier au moment du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, de son statut de chef d'exploitation, d'une activité suffisante, de la pérennité de la structure, etc.

La définition de zones permettant le développement agricole n'est donc pas une carte blanche pour la construction agricole mais bien la garantie d'un potentiel de développement pour des projets qui devront être dûment justifiés.

Elle permet également d'éviter le recours à la modification ou révision du document en cas d'émergence d'un projet, procédures pouvant se révéler coûteuses et parfois incompatibles en termes de calendrier avec la mise en œuvre d'un projet agricole.

Règlement de la zone agricole

Le règlement de la zone Ab n'autorise que l'implantation des ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole ainsi que les abris de pâture dans la limite de 40m². Il n'appelle pas de remarque particulière sur ces deux points.

En conclusion, bien que l'activité agricole ne soit que peu ou pas directement représentée sur la commune en termes d'entreprises, le projet ne permet pas d'en envisager le développement à moyen ou long terme. En ce sens la Chambre d'agriculture s'interroge sur les possibilités éventuelles d'évolutions de structures exploitant sur la commune ou de nouvelles structures.

3. CONCLUSIONS

Au regard de ces analyses, la Chambre d'agriculture émet un avis réservé sur le projet de PLU proposé, tant sur les choix pour le développement communal qu'il convient de justifier davantage pour limiter l'impact foncier que sur la thématique du développement agricole qui nous semble insuffisamment prise en compte.

D'avance nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces remarques et leur prise en compte dans votre document avant son approbation.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos cordiales salutations.

Denis RAMSPACHER
Président

CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

De: **WOLF Gilbert** gilbert.wolf@strasbourg-electricite-reseaux.fr
Objet: RE: HEILIGENBERG Projet de PLU consultation PPA
Date: 29 avril 2019 à 15:37
À: Mairie mairie@heiligenberg.fr
Cc: WEINGART Valérie valerie.weingart@strasbourg-electricite-reseaux.fr, info@pragma-scf.com

Bonjour,
nous vous remercions pour votre consultation et la prise en compte de nos dernières remarques.
En analysant votre dossier d'arrêt du PLU et comme nous vous l'avions déjà signalé dans notre précédent échange du 10 septembre 2018, le texte "Les documents transmis par la commune mentionnant l'éventualité d'un enfouissement ou de son déport plus vers le nord du ban communal" dans votre document "Décision" page 3, la même hypothèse dans votre document "1 RP B justifications" pages 15 et 29, peuvent être équivoques alors que nous vous confirmons qu'il n'y a à ce jour aucun projet de modification de cette ligne électrique.
C'est pourquoi, nous réitérons notre demande de modifier ce texte ou de le supprimer.
En restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire en nos salutations respectueuses.
Gilbert Wolf.

Gilbert WOLF
Chargé d'affaires techniques coordonnateur de travaux HTB
gilbert.wolf@strasbourg-electricite-reseaux.fr
Tél : 0388206124
Port : +33660678938

Strasbourg Électricité Réseaux S.A.
26 boulevard du Président Wilson 67000 STRASBOURG

www.strasbourg-electricite-reseaux.fr

SA au capital de 9 000 000 € - RCS Strasbourg TI 823 982 954

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le 'Message') sont établis à l'intention exclusive des destinataires et les informations qui y figurent sont confidentielles. Toute utilisation de ce Message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication totale ou partielle, est interdite sauf autorisation expresse.

Si vous n'êtes pas le destinataire de ce Message, il vous est interdit de le copier, de le faire suivre, de le divulguer ou d'en utiliser tout ou partie. Si vous avez reçu ce Message par erreur, merci de le supprimer de votre système, ainsi que toutes ses copies, et de n'en garder aucune trace sur quelque support que ce soit. Nous vous remercions également d'en avertir immédiatement l'expéditeur par retour du message.

Il est impossible de garantir que les communications par messagerie électronique arrivent en temps utile, sont sécurisées ou dénuées de toute erreur ou virus.

De : Mairie [mailto:mairie@heiligenberg.fr]
Envoyé : lundi 4 février 2019 09:43
À : WOLF Gilbert <gilbert.wolf@strasbourg-electricite-reseaux.fr>
Objet : HEILIGENBERG Projet de PLU consultation PPA

Bonjour,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de HEILIGENBERG, veuillez trouver ci-joint un courrier vous informant de la décision du Conseil Municipal d'arrêter le projet de PLU et l'adresse internet où télécharger ce dernier afin de vous permettre de nous transmettre vos observations, selon la procédure réglementaire en vigueur.

La version papier de cette lettre vous parviendra sous peu par courrier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Mairie de HEILIGENBERG