

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE HEILIGENBERG

**Enquête publique
du 16 septembre au 18 octobre 2019**



Commissaire-enquêteur : Mme Evelyne EUCAT

Sommaire

Table des matières	2 & 3
Introduction	4
Première partie : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme	
1 – Objet de l'enquête	5
1.1 Contexte du projet	5
1.2 Caractéristiques du projet	5
1.3 Réalisation du projet	5
1.4 Consultation des Personnes Publiques Associées	6
1.5 Examen du projet par l'autorité environnementale	6
2 – Cadre administratif et juridique de l'enquête	6
2.1 Maître d'ouvrage	6
2.2 Contexte réglementaire	6
3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique	6
3.1 Désignation du commissaire-enquêteur	6
3.2 Préparation de l'enquête	6
3.2.1 Elaboration de l'arrêté	6
3.2.2 Publicité de l'enquête	7
3.2.3 Initiatives prises par le commissaire-enquêteur	7
3.3 Déroulement de l'enquête publique	7
3.3.1 Le dossier d'enquête	7
3.3.2 Les permanences	8
3.3.3 Le registre d'enquête	8
4 – Analyse des observations	8
4.1 Analyse quantitative	8
4.1.1 Visites	8
4.1.2 Registre dématérialisé	8
4.1.3 Procès-verbal de synthèse	8
4.2 Analyse détaillée	9
4.2.1 Avis des personnes publiques associées	9 à 15
4.2.2 Observations du public	15 à 16
4.2.3 Remarques du commissaire-enquêteur	16 à 20

Annexes

Annexe 1 : Décision de désignation du commissaire-enquêteur
Annexe 2 : Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique

Pièces jointes

Pièce jointe n°1 : Registre des observations ouvert à la commune et courriers
Pièce jointe n°2 : Procès-verbal de synthèse
Pièce jointe n°3 : Mémoire en réponse sur procès-verbal de synthèse + annexes

<u>Deuxième partie</u> : avis et conclusions motivées du commissaire-enquêteur	1
Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme	2
I - Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)	2 à 7
II- Observations du public	7 à 10
Conclusions du commissaire-Enquêteur	11 à 12

Introduction

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport a pour objet l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) de la commune de Heiligenberg

La première partie du rapport traitera du déroulement de l'enquête publique et s'attachera à présenter et à analyser les diverses observations formulées, par les personnes publiques associées et par le public, qui ont été enregistrées au cours de l'enquête.

Une seconde partie présentera de façon séparée les avis assortis des conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

Première partie : Déroulement de l'enquête publique

1 – Objet de l'enquête

1.1 Contexte du projet

L'élaboration du PLU de Heiligenberg a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 30 décembre 2015, puis le conseil municipal a arrêté le projet de PLU par délibération du 17 janvier 2019.

Le but du projet est d'avoir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village.

Pour concrétiser cette ambition, les douze orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent en particulier à :

- conforter la vitalité démographique,
- prévoir et favoriser la production de quelques 60 logements d'ici 2038,
- garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages,
- assurer une gestion parcimonieuse de l'espace,
- prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants,
- conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture,
- valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site,
- préserver l'environnement et conforter la biodiversité,
- promouvoir l'éco-mobilité,
- promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables,
- prévenir les risques naturels et technologiques,
- favoriser le développement des technologies numériques.

1.2 Caractéristiques du projet

Heiligenberg est une commune de quelques 650 habitants, localisée dans un cadre de vie préservé et de grande valeur. Il s'agit d'une commune atypique puisque le cœur du village est construit sur une colline qui domine la vallée, à l'écart des voies routières qui se trouvent en contrebas. Le village possède cependant un écart, Heiligenberg-vallée, le long de la RD 392, au bord de la Bruche.

De plus, la commune se situe à proximité immédiate de la voie ferrée desservant Molsheim et Strasbourg. Ce contexte offre un potentiel de réelle vitalité. L'ambition de Heiligenberg et de son PADD est de concrétiser ce potentiel d'attractivité pour assurer une évolution douce du village.

Ces dix dernières années, en raison essentiellement de blocages fonciers, Heiligenberg a vu sa démographie évoluer plus faiblement que par le passé. Pour le futur, l'ambition est d'inscrire le village dans une évolution démographique à la fois douce, mais aussi suffisante pour garantir un équilibre générationnel de la population et la vitalité de l'école communale. L'objectif est de porter le nombre d'habitants à 735 d'ici 2038.

1.3 Réalisation du projet

En vertu de l'article **L300-2** du code de l'urbanisme, le conseil municipal de la commune de Heiligenberg, suite à la délibération du 30 décembre 2015, a procédé à une concertation. Une délibération du conseil municipal du 21 juillet 2017 a tiré le bilan de cette concertation lors du débat sur les orientations du PADD. Enfin par délibération du 17 janvier 2019, le projet de PLU a été arrêté.

1.4 Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Par envoi en date du 4 février 2019, les PPA ont été destinataires de l'ensemble des documents relatifs à cette procédure et ont été consultées pour émettre un avis sur le dossier. Sur les 16 PPA consultées, 7 n'ont pas transmis leur avis.

1.5 Examen du projet par l'autorité environnementale

Après un examen du dossier, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAE**) a conclu, qu'au regard des éléments fournis, l'élaboration du PLU de la commune de Heiligenberg n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé et l'environnement et a décidé, en application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, que le PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

2 – Cadre administratif et juridique de l'enquête

2.1 Maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage incombe à la commune de Heiligenberg.

2.2 Contexte réglementaire

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme.

L'élaboration d'un-PLU s'appuie sur divers articles du code de l'urbanisme et notamment :

- l'article L300-2 portant sur l'organisation obligatoire d'une concertation préalable,
- les articles L 151-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les articles L123-1 et suivants du code de l'environnement,
- les articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision du 8 février 2019 (**annexe 1**), Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Mme Evelyne EUCAT, demeurant 105, avenue de Colmar à Strasbourg, en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Heiligenberg

3.2 Préparation de l'enquête

3.2.1 Elaboration de l'arrêté

Après consultation de M. le Maire de la commune de Heiligenberg :

- la durée de l'enquête a été fixée à **33 jours consécutifs**, du lundi 16 septembre 2019 eu vendredi 18 octobre 2019,
- le dossier d'enquête et le registre des observations ont été mis à disposition du public à la mairie de Heiligenberg, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture habituels de celle-ci,
- quatre permanences du commissaire-enquêteur ont été programmées de la manière suivante à la mairie :

- le lundi 16 septembre de 10h00 à 12h00,
- le vendredi 27 septembre de 14h00 à 16h30,
- le samedi 12 octobre de 9h30 à 12h00,
- le vendredi 18 octobre de 14h00 à 16h30.

Les observations écrites pouvaient être adressées par courrier au commissaire-enquêteur à la mairie de Heiligenberg ou par voie électronique à l'adresse suivante : **mairie@heiligenberg.fr** et ont été annexées au dossier et tenues à la disposition du public.

Le dossier dématérialisé du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnaient, étaient consultables à l'adresse suivante : **<http://www.heiligenberg.pragma-scf.com/>**

L'arrêté municipal **daté du 20 juin 2019**, prescrivant l'enquête publique et reprenant notamment les éléments ci-dessus fait l'objet de l'**annexe 2**.

3.2.2 Publicité de l'enquête

La mairie a fait publier les avis d'enquête dans deux journaux régionaux, dans les délais requis (plus de 8 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête) :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace des **8 août et 22 septembre 2019**
- Annonces légales des **11 août et 23 septembre 2019**

L'avis d'enquête a été affiché sur un panneau d'affichage à la mairie et est resté en place pendant toute la durée de l'enquête. L'affichage et les publications dans la presse ont été vérifiés par le commissaire enquêteur.

L'avis d'enquête a également fait l'objet d'une diffusion dans toutes les boîtes aux lettres des habitants.

3.2.3 Initiatives prises par le commissaire-enquêteur

Après réception du dossier, le commissaire-enquêteur s'est rendu le 4 juin 2019 à Heiligenberg afin de visualiser le secteur et a rencontré M. le Maire à cette occasion.

3.3 Déroulement de l'enquête publique

3.3.1 Le dossier d'enquête

Le dossier du PLU, qui a été élaboré par la Société PRAGMA-SCF, 38, rue de la Chambre à GOERSDORF, était constitué des éléments suivants :

- un rapport de présentation en deux parties (137 pages et 41 pages),
- un projet d'aménagement et de développement durables- **PADD** (27 pages),
- des orientations d'aménagement et de programmation (3 pages),
- un règlement écrit (59 pages),
- des plans de zonage (4 pages A3),
- de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (5 pages).
- des annexes sanitaires dont :
 - la liste des servitudes d'utilité publique (5 pages),
 - le plan des servitudes d'utilité publique (1/5000),
 - les plans des réseaux (eau potable),
 - les annexes sanitaires (12 pages),
 - l'information relative au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Bruche,
 - le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Des pièces ont été ajoutées au dossier et mise à la disposition du public :

- les avis des Personnes Publiques Associées,
- l'avis de la MRAE
- l'arrêté municipal du 20 juin 2019 prescrivant l'enquête publique,
- les publications dans la presse.

3.3.2 Les permanences

Les quatre permanences programmées se sont déroulées dans la salle du conseil de la mairie de Heiligenberg aux dates prévues (certaines permanences ont dépassé le créneau horaire prévu)..

- le lundi 16 septembre de 10h00 à 12h30
- le vendredi 27 septembre de 14h00 à 17h30
- le samedi 12 octobre de 9h30 à 13h00
- le vendredi 18 octobre de 14h00 à 18h30

3.3.3 Le registre d'enquête

Le registre des observations a été mis à la disposition du public à la mairie, pendant toute la durée de l'enquête. Ce document a été ouvert et clos par le commissaire-enquêteur, respectivement au début et à la fin de l'enquête. Il est versé au dossier (**pièce jointe n°1**).

4 – Analyse des observations

4.1 Analyse quantitative

D'une manière générale, les permanences du commissaire-enquêteur, effectuées dans une salle spécialement dédiée, ont permis d'accueillir le public dans de bonnes conditions. Si certaines personnes ont formulé leurs observations directement sur le registre, d'autres, plus nombreuses, sont venues porter une lettre ou un document, ou simultanément porter une mention sur le registre et remettre un courrier.

4.1.1 Visites

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont parfaitement déroulées : à chaque permanence de nombreuses personnes se sont déplacées à la mairie, soit pour s'informer du dossier, soit pour consigner une observation sur le registre prévu à cet effet. Certaines se sont même déplacées plusieurs fois. Cinq observations ont été rédigées.

Vingt-quatre lettres ont été remises lors de la permanence et deux courriers ont été adressés à la boîte mail dédiée. Un des expéditeurs est venu vérifier si son mail avait bien été joint au registre.

4.1.2 Registre dématérialisé

La mairie de Heiligenberg a mis en ligne le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent à l'adresse suivante : <http://www.heiligenberg.pragma-scf.com/>

Le public a pu durant toute la durée de l'enquête formuler des observations à l'adresse mail suivante : **mairie@heiligenberg.fr**. Cette disposition a été portée à la connaissance du public et mentionnée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

4.1.3 Procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête publique et après examen des observations formulées par les personnes publiques associées et par le public sur le registre et par lettres ou courriels, un procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le 28 octobre 2019 (**pièce jointe n°2**). Le maître d'ouvrage a transmis par courriel le PVS complété par ses avis en réponse le 14 novembre 2019 (**pièce jointe n°3**).

4.2 Analyse détaillée

4.2.1 Avis des personnes publiques associées

- Chambre d'Agriculture d'Alsace

Avis réservé pour deux raisons :

- le projet urbain semble entraîner une consommation foncière trop importante

La chambre note cependant que l'objectif de production d'environ 60 logements sur 20 ans paraît raisonnable au regard de la situation passée et actuelle et des dynamiques supra-communales. Cependant le potentiel de production en zone urbaine paraît sous-évalué.

- le développement agricole est totalement impossible sur la commune sans justifications suffisantes :

Bien que l'activité agricole ne soit que peu ou pas représentée sur la commune, le projet ne permet pas d'en envisager le développement à moyen ou long terme.

Avis du maître d'ouvrage : Heiligenberg fait partie des communes structurellement attractives d'un point de vue démographique. Ceci en raison de son cadre de vie préservé à l'abri des nuisances des axes de communication tout en bénéficiant des proximités immédiates de ces derniers. Ainsi, il importe de mesurer la croissance démographique sur le long terme. Celle-ci a été de 0,82% en moyenne annuelle sur les vingt dernières années et non de 0,3% comme évoqué sur certains avis. Ce chiffre de 0,82 % aurait bien sûr pu servir de base pour penser le futur de Heiligenberg. Cependant, la commune a la volonté d'instaurer une croissance douce tout en garantissant la tonicité nécessaire à la vitalité du village. Nous nous sommes donc donné un objectif de croissance annuel moyen de 0,65 % pour les vingt prochaines années, soit un chiffre en baisse de 20% par rapport à l'évolution que nous avons connu par le passé. Le choix politique communal en matière d'évolution démographique paraît à la fois mesuré et justement proportionné.

Par ailleurs, l'analyse du potentiel de production en zone urbaine existante est tout à fait prise en compte dans la détermination des besoins futurs. L'idée qu'il y aurait une sous-estimation inhérente à la non prise en compte des possibilités de réhabilitation/rénovation est donc non fondée. Le taux de vacance de Heiligenberg avoisine les 5%, autrement dit, le potentiel de possibilités de logements par réhabilitation/rénovation est nul. Concernant l'idée de la transformation éventuelle d'autres bâtisses en construction pluri-logements est négligeable. En effet, notre village n'est pas composé de corps de ferme ou de grands bâtiments traditionnels permettant de telles transformations.

Par rapport au développement agricole, il faut d'abord prendre en compte la typologie du foncier « agricole » d'une part, et « général » d'autre part. En effet, la quasi-totalité des parcelles sont très longues (environ 100 m) et relativement étroites (environ 12 m). De plus, elles appartiennent à une multitude de propriétaires. En d'autres termes, il n'y a jamais eu de remembrement sur le ban de notre commune, contrairement à d'autres secteurs. 99% de ces parcelles sont des prés qui sont fauchés pour certains par des exploitants agricoles des communes avoisinantes et voire du Kochersberg (peut-on parler alors d'écologie?). Nous avons recensé un seul champ cultivé d'une cinquantaine d'ares sur le ban de Heiligenberg, en limite de ban, et dont l'exploitant n'est pas domicilié dans la commune. De plus, il est à précisé que les agriculteurs les plus proches sont implantés sur les communes de Still et de Dinsheim et sauf erreur, ne souhaitent pas faire d'extension de leur exploitation sur Heiligenberg. Le dernier exploitant agricole de Heiligenberg a cessé son activité dans les années 90. Par ailleurs, dans l'hypothèse où un agriculteur souhaiterait s'implanter sur la commune, il lui faudrait tout d'abord réunir le nombre de parcelles nécessaires à pouvoir prétendre à une exploitation agricole viable, tout en sachant que le rendement des terres de notre secteur est nettement inférieur à celui des plaines. Un tel projet serait à l'évidence extrêmement compliqué à réaliser et à pérenniser. Cependant, en aucun cas, la commune ne souhaite écarter complètement une telle éventualité. Si un candidat devait réunir toutes les conditions pour implanter une exploitation viable, son projet serait soumis à la sagacité du conseil municipal qui prendra les dispositions usuelles en de pareil cas.

Toutefois, étant donné les difficultés liées au contexte de notre commune, il est très difficile de prévoir un dispositif basé sur des hypothèses qui ont toutes les chances de ne jamais voir le jour.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Heiligenberg comprend une poche urbaine non bâtie de 6 ha, mais partiellement desservie par les réseaux. En l'absence de PLU, cette poche urbaine est en train d'être grignotée insidieusement par l'urbanisation mais sans plan structuré garant d'une gestion parcimonieuse de l'espace. Pour faire face à ce risque, la commune s'est dotée d'une vision d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de cette poche. En zone urbaine, l'analyse du potentiel de densification du tissu bâti existant a été prise en compte dans le projet. En effet, le taux de vacance avoisine les 5 %, soit le taux de vacance technique considéré comme incompressible.

Concernant le développement agricole, il s'avère que Heiligenberg est plutôt considérée comme résidentielle. En revanche, 63 % du ban communal sont constitués par la forêt, 26,8 % sont utilisés pour des besoins agricoles mais uniquement pour des prairies permanentes ou temporaires en raison de la forte déclivité des terres.

-Conseil Départemental du Bas-Rhin

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 de Heiligenberg, 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 des accès directs sur la RD 392 et du stationnement sur le domaine public.

Concernant le règlement du PLU, le département demande que :

- le recul pour les habitations hors agglomération soit porté à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 392
- le recul des constructions par rapport à la route express RD 1420 soit porté à 100 m de part et d'autre de l'axe.

Avis du maître d'ouvrage : la zone Uhe correspond à un secteur actuellement « urbanisé » composé de quelques maisons situées à l'écart du bourg-centre (habitat diffus). Dans le cadre du projet du PLU, la commune ne souhaite en aucun cas développer ces secteurs. Cependant, le classement en Uhe permettrait aux résidents et aux propriétaires des maisons actuellement construites de faire vivre leur bien (à savoir : adjonction d'une terrasse, pose d'une véranda, abri de jardin) plutôt que de stériliser ces propriétés. Conscient des impératifs de sécurité, nous prenons en compte l'avis du Conseil Départemental et nous mettrons en adéquation le projet du PLU avec cet avis, notamment en ce qui concerne les distances de sécurité préconisées.

Commentaire du commissaire-enquêteur : pour la zone Uhe, l'avis du maître d'ouvrage me paraît tout à fait cohérent. Il s'agit d'une partie « vallée » du village qui ne doit pas être pénalisée par le futur PLU.

Dont acte pour ce qui concerne la modification du règlement en matière de recul des habitations par rapport à la voirie.

- Direction départementale des Territoires - CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF) a statué, le 2 avril 2019, en application des dispositions des articles L112.1.1 du code rural et de la pêche maritime et L151-13 du code de l'urbanisme, sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Heiligenberg. Après délibération, la commission a émis **un avis défavorable**, à la création du STECAL NI : 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. La commission déplore, par ailleurs, que le règlement ne précise pas les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes en zones N et A. Le secteur Ut autour de l'étang, qui est une zone de réservoir de biodiversité, est trop étendu.

Avis du maître d'ouvrage : le PLU ne mentionne en aucun cas un STECAL mais une zone NI. Actuellement, cette zone est déjà destinée aux loisirs (présence d'un stand de tir dans une carrière désaffectée, d'un terrain de pétanque, et d'un City-Stade en cours de création). La topographie des lieux rend de manière évidente inconstructible cet endroit. Prétendre que ce STECAL pourrait être englobé dans une zone U serait méconnaître les réalités du terrain. Cependant, la commune inclura les précisions nécessaires relatives à cette zone dans le règlement pour assurer une non-urbanisation du secteur.

Par ailleurs, la commune prend en compte la demande de précisions concernant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes en zone N et A et complètera le PLU en conséquence. Le secteur Ut (secteur de tourisme) est situé près de 2 étangs de pêche autour desquels il existe actuellement un camping d'une part, et un restaurant pouvant accueillir une cinquantaine de personnes. C'est d'ailleurs le seul restaurant situé sur le territoire de la commune. L'objectif du PLU n'est pas d'urbaniser ce secteur à outrance mais tout simplement de permettre à l'exploitant du camping et du restaurant de maintenir son activité, conformément aux précisions qui figurent dans le règlement relatif au projet de PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur : l'avis de la CDPENAF était joint au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L112.1.1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime.

La réponse apportée par le maître d'ouvrage permet de clarifier certains points tels que l'utilisation de la zone NI et du secteur Ut. Ces deux secteurs existent depuis un certain nombre d'années et constituent des zones de loisirs pour la commune et les environs. En zone Ut se situe la seule activité commerciale du village qui doit pouvoir se maintenir dans des bonnes conditions. Le règlement sera complété et modifié conformément aux requêtes de la CDPENAF.

- Sous-Préfecture de Molsheim

Suite à l'avis défavorable émis par les services de l'Etat, M. le Maire a rencontré Mme la Sous-Préfète de Molsheim et les services de la Direction Départementale des Territoires afin de mieux expliciter le projet qui apparaît « trop ambitieux » et de remettre ce projet dans le contexte topographique et spécifique de la commune. Un mémoire a été élaboré pour répondre aux observations formulées. Il est joint au mémoire en réponse du Maire.

Analyse des observations formulées

1) Les projections démographiques annoncées à l'échéance du PLU sont trop ambitieuses 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 soit 0.3 %

Avis du maître d'ouvrage : Heiligenberg fait partie des communes structurellement attractives démographiquement. Ceci en raison de son cadre de vie préservé, à l'abri des nuisances des axes de communication (train et RD 1420) tout en bénéficiant de la proximité immédiate de ces derniers. S'ajoute à ces éléments d'attractivité un prix du foncier encore nettement inférieur à ceux de Mutzig et des communes du Piémont.

De part ces éléments, c'est en réalité la disponibilité de l'offre foncière qui rythme la croissance démographique du village et ceci en générant des effets d'à-coup.

Ainsi, il importe de mesurer la croissance démographique sur le long terme. Celle-ci a été de 0.82 % en moyenne annuelle de 1999 à aujourd'hui soit une vingtaine d'années et non de 0.3 %.

Ce chiffre de 0.82 % aurait pu servir de base pour penser le futur Heiligenberg, mais la commune, soucieuse de s'inscrire dans une croissance douce tout en garantissant la tonicité nécessaire à la vitalité de son école, s'est donnée un objectif de croissance annuel de 0.65 % sur 20 ans, soit un chiffre en baisse de 20 % par rapport à l'évolution passée.

De ce fait, le choix politique communal en matière d'évolution démographique paraît à la fois mesuré et justement proportionné.

Commentaire du commissaire-enquêteur : les perspectives de développement démographique sont évidentes dans ce secteur de la vallée de la Bruche. Les communes voisines ont déjà largement développés leur surface foncière et Heiligenberg devrait en bénéficier à terme. De plus la commune se situe à proximité de Strasbourg et de Molsheim, importants bassins d'emplois.

En outre, sa topographie, l'éloignant des routes en fait un secteur attrayant. L'offre créera la demande.

2) L'étude sur le potentiel de densification n'est pas exhaustif : 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.

Avis du maître d'ouvrage : l'analyse du potentiel de densification du tissu bâti existant est parfaitement détaillée, renseignée et justement prise en compte dans la détermination des besoins futurs.

L'idée qu'il y aurait une sous-estimation inhérente à la non-prise en compte des possibilités de réhabilitation/rénovation est non fondée. En effet, le taux de vacance d'Heiligenberg avoisine les 5 %, soit le taux de la vacance technique considéré comme incompressible. Autrement dit, le potentiel de production de logements par réhabilitation/rénovation issu de la vacance est nul.

Considérant l'idée de la transformation éventuelle d'autres bâtisses en constructions pluri-logements, elle représente un potentiel quasi-nul à Heiligenberg. En effet, la commune ne dispose pas de corps de ferme ou de grand bâti traditionnel présentant de telles potentialités. La commune se propose d'enrichir le diagnostic sur ce point afin de bien faire paraître cette situation.

Commentaire du commissaire -enquêteur : Heiligenberg n'ayant pratiquement jamais été une commune agricole, il n'y a pas de granges ou de fermes à réhabiliter en logements. Il s'agit d'une commune qui a toujours été qualifiée de résidentielle. Bon nombre de résidences secondaires ont ainsi existé et sont actuellement propriétés de résidents. Par ailleurs, vu l'étroitesse de la voirie, il serait plus judicieux d'utiliser les éventuels bâtiments libérés pour élargir la voirie ou prévoir du stationnement.

3) 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 est surévaluée d'autant que la zone IIAU (2,2ha) ne sera constructible qu'à partir de 2038, soit à l'échéance du PLU. Le dimensionnement des zones AU doit correspondre aux besoins strictement identifiés à l'échéance du PLU. Une anticipation trop importante de ces besoins est contraire au principe d'équilibre dicté par le code de l'urbanisme. Enfin, l'accroissement de l'enveloppe urbaine d'environ 3 ha (en Ur et Uh) n'est pas pris en compte dans le projet de PLU ce qui entraîne une surévaluation du besoin foncier lié au projet.

Avis du maître d'ouvrage : Heiligenberg comprend une poche urbaine non bâtie de quelques 6 ha, mais partiellement desservie par les réseaux.

En l'absence de PLU, c'est à dire sous le régime actuel du RNU, cette poche urbaine est en train d'être grignotée insidieusement par l'urbanisation, mais ceci sans plan d'ensemble structuré garant d'une gestion parcimonieuse de l'espace. Aussi, sous le régime actuel, à moyen terme, l'urbanisation de la rue des champs sera effective, comprendra des constructions en second rang et interdira tout déploiement d'un plan d'aménagement cohérent.

C'est pour faire face à ce risque véritable que la commune s'est dotée d'une vision d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité des 6 ha de ladite poche urbaine non bâtie. Le plan de zonage et les OAP sont la traduction réglementaire de cette vision d'ensemble. Le site présentant aussi des enjeux paysagers forts, la commune a également fait le choix de concevoir l'aménagement du site autour d'une structure éco-paysagère à vocation publique ambitieuse. Ainsi sur les 4,4 ha du secteur 1 AUh, 1,4 ha (sans compter les bandes en herbe qui accompagnent les profils de voirie) sont pleinement dédiés à cette vocation éco-paysagère.

Ce 1,4 ha aurait en théorie dû être classé en Np non constructible, mais cette solution aurait été contre-productive et non opérationnelle en terme de concrétisation effective, puisque de fait non aliénée au permis d'aménager du site. De plus, cette solution aurait été inéquitable, donc aussi inacceptable, pour les propriétaires concernés, puisque leurs terrains auraient contribué à la valeur générale du site et de terrains constructibles voisins sans retour financier pour eux. De par ces éléments, il est bien exact et juste de considérer que la surface véritablement urbanisable de la poche urbaine à horizon 20 ans est de 2,7 ha.

Concernant les 2,2 ha classés en secteur 2AUh, il s'agit de terrains enclavés et urbanisables dans le futur qu'à travers les voiries créées lors de l'urbanisation du secteur 1AUh. Cette situation implique d'intégrer les

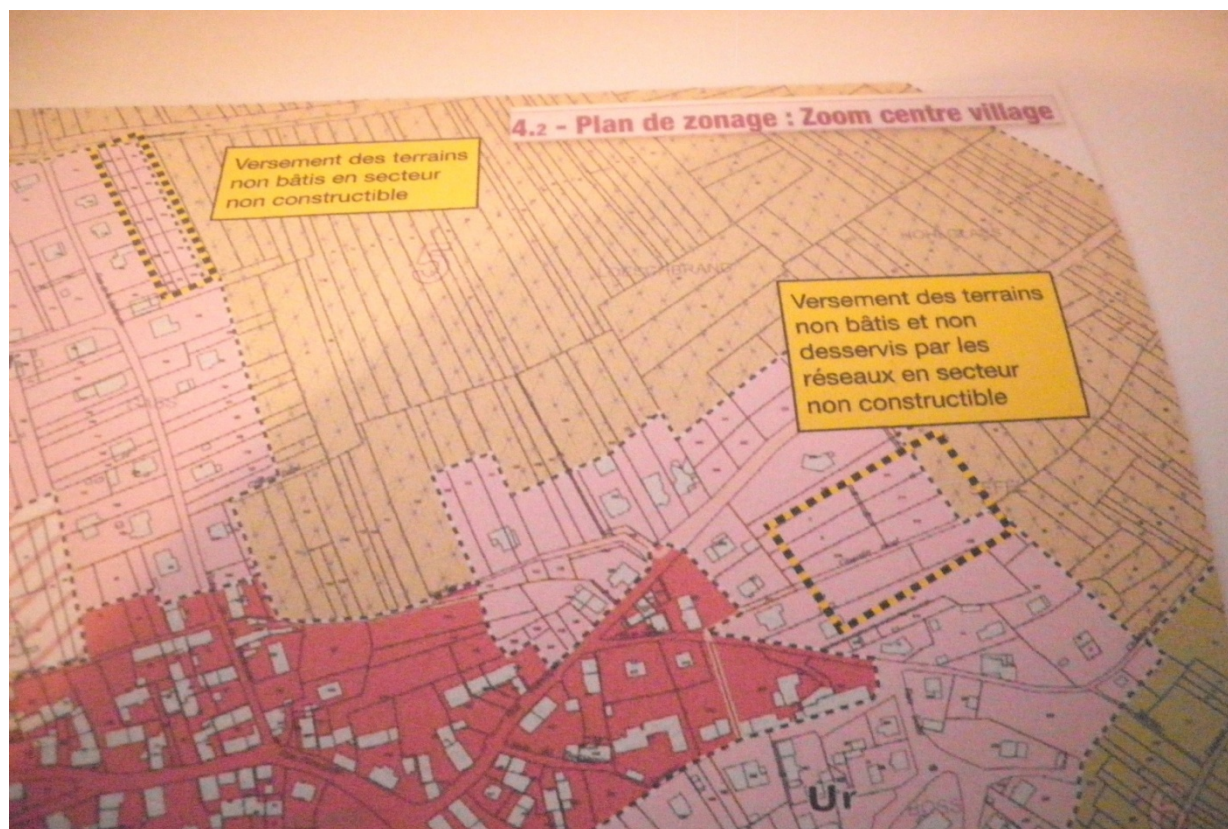
terrains concernés dans le plan d'aménagement d'ensemble structurellement seul garant possible d'une gestion rationnelle, parcimonieuse de l'espace. Pour bien marquer que l'urbanisation du secteur 2AUh ne peut intervenir qu'à long terme, la commune propose de préciser dans le règlement que le versement du secteur 2AUh en secteur 1AUh devra justifier de son besoin au regard du SCOT en vigueur au moment de la demande.

De par l'ensemble de ces éléments, il apparaît que le classement de l'intégralité de la poche urbaine en secteurs 1AUh et 2AUh combiné avec des orientations d'aménagement et de programmation ambitieuses et engageantes s'avère être la solution la plus adaptée pour garantir à terme sa mobilisation optimale, donc une gestion parcimonieuse effective de l'espace et une bonne maîtrise de la consommation foncière.

Commentaire du commissaire-enquêteur : les zones 1AUh et 2AUh sont entourées d'habitations, rue Oberweg, rue Danneck, rue des Champs et rue de la Batteuse. On pourrait considérer cette poche comme une dent creuse. En l'absence de règles urbanistiques, il est fort probable que des constructions se seraient développées sur ce secteur sans tenir compte d'une intégration harmonieuse sur le site. La commune projette de construire de manière éco-paysagère. Le nombre de logements sera limité et les constructions seront tenues de se conformer à des règles précises permettant ainsi de maintenir la qualité de vie actuelle, ce qui correspond tout à fait aux souhaits des habitants actuels.

4) Si l'ouverture à l'urbanisation en zones 1AUh et 2AUh 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.

Avis du maître d'ouvrage : la commune reprend à son compte l'analyse de l'Etat et se propose de classer, en secteur non constructible, les terrains non bâtis d'une surface de 1,3 ha situés en lisière de l'enveloppe urbaine tel que cela est schématiquement localisé sur le plan ci-dessous :



Commentaire du commissaire-enquêteur : dont acte

5) 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. Le fait de

déduire de la surface constructible une surface réservée aux aménagements paysagers n'est pas compatible avec le SCOT.

Avis du maître d'ouvrage : la poche urbaine de quelques 6 ha a une vocation éco-paysagère qu'il est important de restituer dans le projet d'aménagement d'ensemble du site. Cette restitution vise à garder un potentiel d'habitat "faune et flore" significatif et participant à une appropriation sociale des espaces grâce à la création de cheminements de promenade. Aussi, sur les 4,1 ha du secteur 1AUh, 1,4 ha sont pleinement dédiés à cette vocation éco-paysagère publique. Ce 1,4 ha aurait en théorie dû être classé en Np non constructible, mais cette solution aurait été contre-productive et non opérationnelle en terme de concrétisation effective, puisque de fait non aliénée au permis d'aménager du site. De plus, cette solution aurait été inéquitable, donc aussi inacceptable, pour les propriétaires concernés, puisque leurs terrains aurait contribué à la valeur générale du site et de terrains constructibles voisins sans retour financier pour eux. C'est bien le caractère opérationnel qui a conduit à privilégier un classement en secteur 1AUh des espaces éco-paysagers structurants, ceci au détriment d'un classement en secteur Np.

Au final, ce choix pragmatique ne peut être opposé à la commune pour justifier d'opter pour une densification supérieure à celle minimale de 17 logements/ha imposée par les OAP.

Par ailleurs, le Scot est actuellement en cours de révision. Le Scot actualisé sera effectif concomitamment au PLU de Heiligenberg. Dans le DOO de décembre 2016, Heiligenberg a été malencontreusement classée dans les villages de plaine avec une densité de 25 logements/ha. Il s'agissait d'une regrettable erreur matérielle car durant tout le projet, nous étions regroupés avec les villages voisins d'Oberhaslach, Still et Niederhaslach dont la densité prévue était de 10 logements/ha. Ce détail ne nous était pas apparu lors de l'approbation en décembre 2016. Suite à cela, et après concertation avec les instances du SCOT, une densification de 17 logements à l'hectare a été retenue. Cette densité sera en outre abaissée à 16 logements/ha pour Heiligenberg dans la nouvelle mouture du Scot. (voir annexes du mémoire en réponse)

Commentaires du commissaire-enquêteur : les nouvelles orientations du SCOT seront donc en adéquation avec le projet en matière de densité. Le souci de prévoir une urbanisation/bétonisation limitée de la zone AUh me paraît un choix environnemental réfléchi.

- Syndicat mixte du Territoire Bruche-Mossig

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 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 un avis favorable à ce PLU sous les réserves suivantes :

- envisager une hypothèse démographique plus conforme à la réalité démographique énoncée dans le rapport de présentation, en compatibilité avec l'orientation du Scot de la Bruche,
- que l'enveloppe urbaine fasse l'objet d'un réexamen notamment dans sa partie Est où une zone ne semble pas urbanisée,
- que le potentiel foncier soit réévalué (dents creuses, espaces interstitiels,...)
- que le PLU prévoit une densité plus ambitieuse notamment en ce qui concerne la zone IAU pour viser à atteindre une densité de 17 logements à l'hectare en moyenne,
- que soit identifié graphiquement dans l'OAP concernant la zone IAUH un échancier d'ouverture à l'urbanisation, comprenant au minimum deux parties, et conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la seconde partie à la mobilisation significative (4/5e) du foncier de la première partie.

Avis du maître d'ouvrage : le Syndicat Mixte du Territoire Bruche-Mossig a, a priori, repris certaines remarques (les quatre premières) soulevées par la Sous-préfecture (voir points ci-dessus) et auxquels les réponses ont été apportées dans un document joint en annexe du mémoire en réponse au PVS.

Dans l'OAP, page 16, le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont précisées. Néanmoins, nous mettons à profit l'observation émise par le Scot afin d'apporter plus de précisions sur l'échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Commentaires du commissaire-enquêteur : identiques à ceux portés aux questions posées par les services de l'Etat. Concernant l'échancier, je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage.

- Agence Régionale de Santé

- 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.
- Dans le règlement de la zone Uh /Uhe, les toits terrasses sont autorisés dans la limite de 30 % de la toiture et en Ur, sans limitation de surface. Il convient de mettre en cohérence ces documents.
- En Nb, le règlement autorise la création d'extension ou d'annexes aux bâtiments d'habitations existants, il n'est donc pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- Les OAP fixent des orientations et non des prescriptions. Or, l'OAP crée règlemente la conception des immeubles et l'aménagement paysager. De telles orientations doivent être relayées au niveau du règlement du PLU (L151-8 du code de l'Urbanisme).
- Il convient d'harmoniser la date d'échéance du PLU dans les différentes pièces du PLU et de corriger des incohérences.

Avis du maître d'ouvrage : nous avons pris note de ces remarques tout à fait justifiées que nous prenons en compte et nous apporterons toutes les corrections nécessaires conformément aux prescriptions de l'ARS pour être en adéquation avec la réglementation.

Commentaires du commissaire-enquêteur : dont acte

4.2.2 - Observations du public

M. GLOTZ et M. RICHARD demandent que soit garantie l'accessibilité par l'arrière des maisons situées en bordure de la rue Oberweg afin de permettre les livraisons importantes (bois de chauffage etc.....)

Avis du maître d'ouvrage : l'accès aux parcelles de M. RICHARD est censé s'effectuer par la rue Oberweg. Actuellement, il accède à l'arrière de sa propriété en empruntant le chemin des Prés puis en traversant des parcelles privées. Ceci pour des raisons de commodités personnelles (ex ; livraison de bois). Nous pouvons comprendre le souhait de M. RICHARD. Cependant, l'élaboration du PLU n'a malheureusement pas vocation à garantir un accès ou un autre droit de passage que nous n'avons pas la légitimité d'imposer à des propriétaires. Toutefois, cela pourrait être créé ultérieurement, ceci dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AUh du projet. En outre la parcelle de M. GLOTZ, située dans le lieu dit FELDGARTEN, est actuellement déjà desservie par un chemin rural. Ce secteur est classé en 2AUh. L'aménagement du secteur 1AUh prévoira inéluctablement l'accès à la zone 2AUh réservée pour le futur. M. GLOTZ aura donc de toute manière un accès à ses parcelles qui ne pourra qu'être amélioré dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUh du projet de PLU.

Commentaires du commissaire-enquêteur : je confirme l'avis du maître d'ouvrage en matière de droit de passage. L'aménagement du secteur 1AUh permettra peut être de résoudre le problème de M. RICHARD et sûrement celui de M. GLOTZ.

M. Jean-Pierre NORTH souhaite que la parcelle 000 1 218 soit déclarée constructible puisque le futur PPRI ne la classerait plus en zone inondable. Son fils envisagerait à terme d'y installer une miellerie.

Commentaires du commissaire-enquêteur : le projet de PLU est basé sur les éléments en vigueur au moment de l'enquête et ne peut anticiper. Cette demande pourra faire l'objet d'une modification du PLU, le cas échéant.

M. HIMBERT fait part de sa satisfaction concernant l'initiative de doter le village d'un PLU qui donnera à la municipalité un outil de planification moderne.

Commentaires du commissaire-enquêteur : le législateur a souhaité donner aux communes un outil permettant d'éviter des constructions sans règles et parfois incohérentes. Un PLU donne un cadre de référence dans le temps.

M. SCHICKELE et M. et Mme LAUER demandent qu'Heiligenberg soit à nouveau classé village de montage afin de limiter la densité de logements.

Commentaires du commissaire-enquêteur : ce classement a été fait par le SCOT et la présente requête n'entre pas dans le champ de compétence de la présente enquête. Toutefois des modifications sont en cours au niveau du SCOT.

M. WEBER fait remarquer que le plan est incomplet et que d'autres constructions existent.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il s'agit de sectoriser les zones par un PLU et de définir un règlement pour ces zones. Le fait que toutes les constructions ne soient pas reproduites sur le plan n'altère en rien le zonage proposé.

Mme LIMBECK et M. ROTH conteste la conformité d'une construction édifée sur les parcelles 126 et 127, rue de la Batteuse. Par ailleurs, ils suggèrent que le règlement stipule que la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la hauteur des maisons avoisinantes et non 10 mètres afin de garantir l'ensoleillement.

Avis du maître d'ouvrage : la construction contestée par Mme LIMBECK et M. ROTH a déjà fait l'objet de nombreux recours de leur part devant la justice. Les propriétaires de l'édifice en question ont à chaque fois obtenu gain de cause. Cependant, nous prenons en compte leur remarque quand à la hauteur des constructions. Je soumettrais ce point à la commission d'élaboration du PLU avant l'adoption définitive du projet.

Commentaires du commissaire-enquêteur : le maître d'ouvrage a pris en compte le problème de hauteur des constructions. Une réponse sera apportée par la commission d'élaboration du PLU. Il ne m'appartient pas de commenter le litige contentieux.

M. HENNRICH estime que la profondeur de la zone constructible des terrains situés rue des Champs est très variable. De façon générale, il lui paraît anormal que le PLU rende inconstructibles des terrains viabilisés et constructibles depuis des années.

Son épouse et lui-même envisagent une division parcellaire de leur terrain pour accueillir leurs trois enfants.

Avis du maître d'ouvrage : aujourd'hui, la parcelle sur laquelle M. HENNRICH souhaite effectuer une division est située dans les parties actuellement urbanisées. Par ailleurs, il a déposé un certificat d'urbanisme opérationnel dans le cadre de son projet. La mairie a émis un avis favorable et le dossier est en cours d'instruction à date auprès des services de la DDT. Sauf erreur de ma part, le futur PLU ne rend pas inconstructibles les terrains qui seraient constructibles depuis des années, et de surcroît viabilisés. Quant à la ligne de constructibilité variable, elle est la résultante de la disposition des constructions existantes édifées dans le cadre du RNU. Là encore, la nécessité d'établir un PLU s'impose.

Commentaires du commissaire-enquêteur : dont acte

M. AMMAR souhaite que la zone de constructibilité reste dans la limite de 60 m à partir de la rue des Champs et non 45 m, comme prévu dans le PLU.

Avis du maître d'ouvrage : nous pouvons tout à fait comprendre le souhait de M. AMMAR. Cependant, les 45 mètres de potentiel constructible, prévus dans le secteur 1AUh (coté nord de la rue des Champs), suffisent amplement dans ce secteur pour implanter une construction et évitent surtout dans le court et moyen terme de créer une seconde ligne de construction.

Commentaires du commissaire-enquêteur : je rejoins tout à fait l'avis motivé du maître d'ouvrage.

4.2.3 Remarques du commissaire-enquêteur :

Un certain nombre d'habitants de Heiligenberg demeurant dans le périmètre de la future zone AU ont transmis des courriers qui ne tiennent pas compte des documents présentés dans le dossier. Ainsi, le PPAD et l'OAP sont remis en question et pour certains la probité du Maire et du conseil municipal est mise en cause. Des tracts ont également été diffusés largement par les opposants au projet sans tenir compte du PADD et de l'OAP qui ne constituent, à leurs yeux, qu'un vaste mensonge.

C'est ainsi que M. et Mme KOENIG, M. et Mme LAUER, M. et Mme LEDRICH, M. et Mme PEQUINOT, M. METZ, Mme. KOCHER, Mme MISS, Monsieur et Madame MERSY, M. RUDLOFF, Mme. ROTHHUT, M et Mme HOFF, M. CHRIST ont soulevé :

- le manque d'études d'impact en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de circulation,
- une urbanisation ou bétonisation à outrance,

- un problème de zone inondable au lieu-dit Froeschenlach,
- pas de stationnement prévu dans le village dans le cadre du PLU,
- une amplification (doublement) du trafic en raison du fort nombre de véhicules déjà existant et à venir,
- une incompatibilité des immeubles collectifs avec le caractère authentique du village,
- des problèmes pour l'alimentation en eau potable du village,
- un problème d'assainissement,
- des inondations rue de la Batteuse,
- la future disparition de la flore et de la faune,
- des futurs problèmes de circulation suite à des sens uniques,
- l'arrivée de "cas sociaux" dans les collectifs,
- la présence de dealers dans la forêt.

Un tableau reprenant synthétiquement les observations est joint au procès verbal des synthèses.

Avis général du maître d'ouvrage :

- L'eau potable

De manière générale, et à la lecture de certains courriers qui ont été soumis lors de l'enquête, j'ai pu constater la répétition de certaines interrogations quant à la capacité de nos sources à approvisionner notre village en eau. Notre village est actuellement approvisionné par 4 sources. Nous avons une capacité de stockage de 200 m³. Depuis 2014, la compétence eau et assainissement revient à la COMCOM de Molsheim qui a confié l'exploitation du réseau au SDEA. L'été 2019 ayant été réputé pour sa sécheresse et ses pics de température, j'affirme que le débit d'entrée d'eau mesuré à notre réservoir par un compteur, et de manière permanente, n'est jamais descendu en-dessous des 9 m³/H soit une production journalière de 216 m³. Actuellement, le débit dépasse les 11m³/H. La consommation théorique (équivalent habitant) est selon les données du SDEA de 150 litres/jour. Heiligenberg compte actuellement 660 habitants environ soit un besoin de 99 000 litres d'eau/jour. En période de production basse, notre réservoir rejette en valeur théorique 117 m³ d'eau dans le milieu naturel. En pratique, et mesuré par un compteur en sortie, la consommation journalière estivale est plus proche des 80 m³. A l'heure actuelle, notre réseau d'eau dispose donc d'une capacité de production tout à fait suffisante pour subvenir aux besoins dans les années à venir, même en cas d'augmentation significative des habitants. De même, la COMCOM est en train de remplacer un tronçon de conduite d'arrivée d'eau (2,1 kilomètres). Le montant des travaux est de 420 000€. Il serait donc faux de prétendre que notre village va être raccordé au réseau de suppression de la vallée de la Bruche. L'importance de ces travaux et de leur montant démontrent le contraire.

- L'assainissement

Actuellement, le village n'est pas relié à une station d'épuration et l'assainissement non collectif est de mise. La COMCOM en charge des eaux usées souhaite poser un réseau de collecte dans les secteurs du village où cela est possible. 4,5 millions d'euros sont réservés à cet effet. Cependant, pour pouvoir entreprendre de tels travaux, une vision d'avenir en terme d'urbanisme et de développement, sur le très long terme au regard de la somme prévue, est indispensable pour mener à bien un tel projet. Ces travaux iront de pair avec la rénovation de la voirie et l'enfouissement des réseaux secs. De même, les réseaux de distribution d'eau et par voie de conséquence, les poteaux d'incendie, seront revus et remplacés si besoin, au fur et à mesure de l'avancée de ce chantier. Le PLU apparaît donc comme la clé de voûte indispensable à ce vaste programme d'amélioration des infrastructures du village, dont Heiligenberg ne saurait continuer à se passer.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- **L'eau potable et l'assainissement**, sont à la charge de la communauté de communes. C'est ainsi que lorsque le zonage d'urbanisation de la commune sera adopté, il est prévu de développer l'assainissement de celle-ci. Ceci devrait permettre de répondre également en partie aux problèmes d'inondations par très fortes pluies. Le dossier présenté comporte un document n° 7 - annexe sanitaire - dans lequel

l'assainissement et l'eau potable sont clairement abordés. La commune de Heiligenberg est actuellement alimentée en eau par 4 sources, déclarées d'utilité publique. Les compléments d'information très précis fournis par le maire, permettent de lever les inquiétudes des habitants quant à la fourniture d'eau de source et des problèmes d'assainissement.

- **Pas d'études d'impact** : le dossier a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette instance est celle qui étudie l'impact du projet en matière d'environnement. Or, la MRAe a estimé que le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé et l'environnement. et n'était pas soumis à évaluation environnementale.

- **Une urbanisation ou bétonisation à outrance et disparition de la faune et de la flore**: des informations ont été largement diffusées dans le village faisant état de zones à urbaniser de plus de 9 hectares et, selon une approche mathématique, avec un calcul de 25 logements à l'hectare, le projet créerai un potentiel de 225 logements et donc un doublement de la population. Or, le PADD qui est la traduction du projet prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant qui représente 16 logements. Afin d'atteindre l'objectif d'une augmentation de quelques 85 habitants d'ici 20 ans, il a été prévu de produire en extension urbaine d'ici 2038 quelques 44 logement, soit un total de 60 logements.

La poche urbaine de quelque 6 ha a une vocation éco-paysagère qu'il est important de restituer dans le projet d'aménagement d'ensemble du site. Cette restitution vise à garder un potentiel d'habitat « faune et flore » significatif et participant à une appropriation sociale des espaces grâce à la création de cheminements de promenade. Aussi, sur les 4,1 ha du secteur 1AUh, 1,4 ha sont pleinement dédiés à cette vocation éco-paysagère publique. On est donc loin d'une bétonisation à outrance. Le paysage, le cadre de vie, le calme et la sérénité des lieux constituent des objectifs et leviers majeurs du devenir communal. En outre, la visite du lieu m'a permis de constater que certains arbres fruitiers sont en mauvais état et que l'endroit, parsemé de rubalise, n'est actuellement pas propice au déplacement de la faune. (voir photos de la zone AU). Ce secteur ne peut être actuellement qualifié de zone champêtre propice à la promenade.





- **Problème de circulation** : il est uniquement précisé dans le projet que la voirie sera une zone de rencontre, donc avec vitesse limitée. Aucune mesure concernant les sens de circulation dans les rues du village n'a été arrêté à ce jour et ne figure dans le dossier du PLU. Heiligenberg est un village perché dont la voirie n'est utilisée que par ses habitants et ses visiteurs. Aucun axe ne mène vers une autre destination. Les rues anciennes du village ont été réalisées lorsque la voiture n'était pas le moyen de transport le plus utilisé. Les ruelles étroites du « vieux village » ne peuvent être élargies car elles sont bordées d'habitations. A contrario, la rue Danneck réalisée lorsque la commune a connu un essor important dans les années 1980- 1990 est assez large pour une circulation à double sens.

- **Manque de stationnements** : si le problème du stationnement est parfois difficile vu l'étroitesse des rues du village, il s'avère également que le manque de civisme est la cause principale des difficultés rencontrées. Le projet concernant la future zone constructible prévoit quant à lui des places de stationnement en bataille ou en épi pour 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions pour les visiteurs et les riverains (Orientations d'Aménagement et de Programmation - page 8) et le règlement rend obligatoire, pour toute construction, extension ou création de surfaces de plancher, un nombre d'aires de stationnement extérieur, hors voies publiques permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé.

- **Inondations** : il est notamment question d'inondations suite à de très fortes pluies par écoulement de l'eau vers le bas du village et notamment vers la rue de la Batteuse. La voirie qui sera créée dans cette zone comportera une rigole centrale qui devrait permettre une meilleure canalisation de l'eau.

- **Zone dite du Froeschenlach** : la photo illustrant ces propos dans le courrier de M. et Mme HOFF du 17 octobre 2019 et figurant dans le registre montre effectivement de l'eau stagnante dans la zone mais ne constitue pas, à proprement parlé, une inondation. Il conviendra éventuellement d'appeler l'attention des futurs acquéreurs sur la nécessité de prévoir une construction de mise hors eau.

- **Arrivée de "cas sociaux" dans les collectifs et présence de dealers dans la forêt** : ces allégations, rapportées par deux personnes, constituent pour la première un raccourci inacceptable et pour la seconde un fait non prouvé.

Par ailleurs, ce projet de zonage a suscité des réflexions concernant le manque d'investissement des élus passés et présents, l'absence de commerce et d'infrastructure, aucune création d'emploi dans la commune.

Ces réflexions n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête.

Fait à Strasbourg le 25 novembre 2019



Evelynne EUCAT
Commissaire-enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

08/02/2019

N° E19000016 /67

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 04/02/2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de Heiligenberg demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Heiligenberg ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

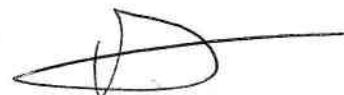
ARTICLE 1 : Madame Evelyne EUCAT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune d'Heiligenberg et à Madame Evelyne EUCAT.

Fait à Strasbourg, le 08/02/2019

Pour la présidente du Tribunal,
Le Vice-Président,



Pascal Devillers



Mairie de Heiligenberg
47, rue Neuve
67190 HEILIGENBERG
tél. : 03 88 50 00 13
fax : 03 88 50 32 72

e-mail : mairie@heiligenberg.fr

REÇU le

22 AOÛT 2019

À LA SOUS-PRÉFECTURE
de MOLSHEIM

ARRETE MUNICIPAL

Prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Heiligenberg.

(Cf. art R123-1 et suivants du Code de l'Environnement.)

Nous, Guy ERNST, Maire de la Commune de Heiligenberg,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1, L153-19 et R 153-8 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.

Vu la délibération du conseil municipal n° 15/1883 en date du 30 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal n° 17/1946 en date du 21 juillet 2017 tirant le bilan de la concertation lors du débat sur les orientations du PADD;

VU la délibération du conseil municipal n°19/1990 en date du 17 janvier 2019 arrêtant le projet de PLU ;

VU les pièces du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

VU l'ordonnance n° E19000016/67 en date du 8 février 2019 de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant Mme Évelyne EUCAT en qualité de commissaire-enquêteur ;

ARRETE :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune Heiligenberg pour une durée de 33 jours, du 16 septembre au 18 octobre 2019.

Article 2 : Au terme de l'enquête publique, le dossier de Plan Local d'Urbanisme pourra être approuvé par le conseil municipal de Heiligenberg, après prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Article 3 : Madame Evelyne EUCAT, attachée d'administration retraitée, domicilié au 105, avenue de Colmar à STRASBOURG (67100), a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par l'ordonnance n° E19000016/67 en date du 8 février 2019 par M. le Président du Tribunal Administratif.

Article 4 : Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables en version dématérialisée à l'adresse suivante : <http://www.heiligenberg.pragma-scf.com/>

Article 5 : Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Heiligenberg pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 16 septembre au 18 octobre 2019 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante

Mairie de Heiligenberg
A l'attention de Mme Evelyne EUCAT

47 rue Neuve
67190 Heiligenberg

• ou les formuler à l'adresse mail suivante : mairie@heiligenberg.fr

Article 6 : Le dossier du projet du PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables sur un poste informatique à la mairie de Heiligenberg les :

- Lundis de 8h à 12h et de 14h à 16h30
- Mercredi et Vendredi de 14h à 16h30

Article 7 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Heiligenberg :

- Lundi 16 septembre de 10h à 12h ;
- Vendredi 27 septembre de 14h00 à 16h30 ;
- Samedi 12 octobre de 9h30 à 12h ;
- Vendredi 18 octobre de 14h à 16h30.

Article 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un (1) mois pour transmettre au maire de la commune de Heiligenberg le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur durant un (1) an à la Mairie de Heiligenberg ainsi qu'à la Préfecture du Bas-Rhin aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 9 : Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et les avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programmes.

Article 10 : La personne responsable de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Heiligenberg représentée par son Maire, M. Guy ERNST.

Mairie de Heiligenberg
47 Rue Neuve
67190 Heiligenberg
Tel : 03.88.50.00.13

Article 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze (15) jours au moins avant le début de celle ci, et rappelé dans les huit (8) premiers jours de l'enquête, dans deux (2) journaux diffusés dans le département.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête pour la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage, notamment aux emplacement habituels d'affichage municipal.

Article 12 : Copie du présent arrêté sera adressés à

- Monsieur le Préfet du Bas-Rhin sous couvert de Madame le Sous-Préfet de Molsheim,
- Madame le Commissaire Enquêteur,

Fait à Heiligenberg, le 20 juin 2019

Le Maire,
Guy ERNST



Deuxième partie :

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES

(Article R 123-17 du code de l'environnement)

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique sur laquelle le commissaire-enquêteur doit formuler son avis a pour objet la mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Heiligenberg

Au cours de l'enquête, l'ensemble des conditions réglementaires d'information et de publicité a été respecté. Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'observations étaient complets, parfaitement présentés et entièrement disponibles lors des permanences effectuées à la mairie de Heiligenberg. Une salle a été spécialement dédiée à la consultation du dossier et aux permanences, ce qui a considérablement facilité la tâche du commissaire-enquêteur lors de ses rencontres avec le public. L'accueil et la parfaite coopération du secrétaire de mairie pour le suivi de cette enquête est particulièrement à noter.

Le projet consiste à :

- mettre en œuvre un document d'urbanisme intégrant les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- être compatible avec les orientations définies par le SCOT Bruche-Mossig. Heiligenberg, identifiée comme village, fait partie de la communauté de communes de la région de Molsheim-Mutzig regroupant 18 communes.
- maintenir le développement de la commune en favorisant l'urbanisation à proximité des réseaux existants et en mobilisant les terrains situés dans les secteurs urbanisés afin de permettre une rationalisation de la consommation du foncier ;
- encourager une diversification du type de logements afin de répondre à des besoins divers ;
- mettre en œuvre des règles adaptées permettant de préserver les caractéristiques du patrimoine paysager et architectural de la commune en vue de pérenniser le cadre de vie des habitants ;
- protéger les espaces naturels, forestiers et écologiques ;
- préserver les espaces agricoles.

Le projet a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale :

Après un examen du dossier, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAe**) a conclu, qu'au regard des éléments fournis, l'élaboration du PLU de la commune de Heiligenberg n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé et l'environnement et a décidé, en application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, que le PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale

I - Observations des personnes publiques associées (PPA) :

Le Maire de HEILIGENBERG a notifié, le 4 février 2019, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées, à savoir :

- la Sous-Préfète de Molsheim,
- la Direction départementale des Territoires - CDPENAF,
- le Président du Conseil Régional Grand Est,
- le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin,
- le Président du SCOT Bruche-Mossig,
- le Président de la Communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig,

- le Président de la Chambre d'Agriculture Alsace,
- le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole,
- le Président de la Chambre de Métiers d'Alsace,
- le Président de l'Office National des Forêts,
- Electricité de Strasbourg - service réseaux

Ont également été consultées les communes de Niederhaslach, Still Mollkirch, Dinsheim et Gresswiller qui n'ont pas émis d'objections.

Sur les onze destinataires, six ont fait des observations.

N'ont pas répondu :

- le Président du Conseil Régional,
- Le Président de la COMCOM de Molsheim-Mutzig,
- La Chambre de Commerce et d'industrie Alsace Eurométropole,
- La Chambre de métiers d'Alsace,
- l'ONF.

- Chambre d'Agriculture d'Alsace

Avis réservé pour deux raisons :

- le projet urbain semble entraîner une consommation foncière trop importante

La chambre note cependant que l'objectif de production d'environ 60 logements sur 20 ans paraît raisonnable au regard de la situation passée et actuelle et des dynamiques supra-communales. Cependant le potentiel de production en zone urbaine paraît sous-évalué.

- le développement agricole est totalement impossible sur la commune sans justifications suffisantes :

Bien que l'activité agricole ne soit que peu ou pas représentée sur la commune, le projet ne permet pas d'en envisager le développement à moyen ou long terme.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le taux de vacance de Heiligenberg en zone urbaine avoisine les 5%, autrement dit, le potentiel de possibilités de logements par réhabilitation/rénovation est nul. En effet, le village n'est pas composé de corps de ferme ou de grands bâtiments traditionnels permettant de telles transformations.

Concernant le développement agricole, il s'avère que Heiligenberg est plutôt considérée comme résidentielle. En revanche, 63 % du ban communal sont constitués par la forêt, 26,8 % sont utilisés pour des besoins agricoles mais uniquement pour des prairies permanentes ou temporaires en raison de la forte déclivité des terres. Cependant, si un candidat devait réunir toutes les conditions pour implanter une exploitation viable, son projet serait soumis au conseil municipal.

- La Direction départementale des territoires - CDPENAF :

Après délibération, la commission a émis **un avis défavorable**, à la création du STECAL NI : 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. La commission déplore, par ailleurs, que le règlement ne précise pas les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes en zones N et A. Le secteur Ut autour de l'étang, qui est une zone de réservoir de biodiversité, est trop étendu.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le PLU ne mentionne aucun STECAL, mais une zone NI. Actuellement, cette zone est déjà destinée aux loisirs (présence d'un stand de tir dans une carrière désaffectée, d'un terrain de pétanque, et d'un City-Stade en cours de création). La topographie des lieux rend cet endroit inconstructible. Cependant, la commune inclura les précisions nécessaires relatives à cette zone dans le règlement pour assurer une non-urbanisation du secteur.

Le secteur Ut (secteur de tourisme) est situé près de 2 étangs de pêche autour desquels il existe actuellement un camping et un restaurant. L'objectif du PLU n'est pas d'urbaniser ce secteur. Il s'agit de la seule activité commerciale du village.

Le règlement sera complété et modifié conformément aux requêtes de la CDPENAF.

- Sous-Préfecture de Molsheim

Suite à l'avis défavorable émis par les services de l'Etat, M. le Maire a rencontré Mme la Sous-Préfète de Molsheim et les services de la Direction Départementale des Territoires afin de mieux expliciter le projet :

Analyse des observations formulées

1) Les projections démographiques annoncées à l'échéance du PLU sont trop ambitieuses 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 soit 0.3 %.

Avis du commissaire-enquêteur :

La croissance démographique a été de 0.82 % en moyenne annuelle de 1999 à aujourd'hui soit une vingtaine d'années et non de 0.3 %.

Ce chiffre de 0.82 % aurait pu servir de base pour penser le futur Heiligenberg, mais la commune, soucieuse de s'inscrire dans une croissance douce tout en garantissant la tonicité nécessaire à la vitalité de son école s'est donné un objectif de croissance annuel de 0.65 % sur 20 ans.

Les perspectives de développement démographique sont évidentes dans ce secteur de la vallée de la Bruche. Les communes voisines ont déjà largement développés leur surface foncière et Heiligenberg devrait en bénéficier à terme. De plus la commune se situe à proximité de Strasbourg et de Molsheim, importants bassins d'emplois. En outre, sa topographie, l'éloignant des routes en fait un secteur attrayant.

2) 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le taux de vacance d'Heiligenberg avoisine les 5 %, soit le taux de la vacance technique considéré comme incompressible. Autrement dit, le potentiel de production de logements par réhabilitation/rénovation issu de la vacance est nul. En outre, la commune ne dispose d'aucun bâtiment de grandes tailles présentant une potentialité de production de logements.

3) 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 est surévaluée d'autant que la zone IIAU (2.2ha) ne sera constructible qu'à partir de 2038, soit à l'échéance du PLU. Le dimensionnement des zones AU doit correspondre aux besoins strictement identifiés à l'échéance du PLU. Une anticipation trop importante de ces besoins est contraire au principe d'équilibre dicté par le code de l'urbanisme. Enfin, l'accroissement de l'enveloppe urbaine d'environ 3 ha (en Ur et Uh) n'est pas pris en compte dans le projet de PLU ce qui entraîne une surévaluation du besoin foncier lié au projet.

Avis du commissaire-enquêteur :

Heiligenberg comprend une poche urbaine non bâtie de quelques 6 ha, mais partiellement desservie par les réseaux.

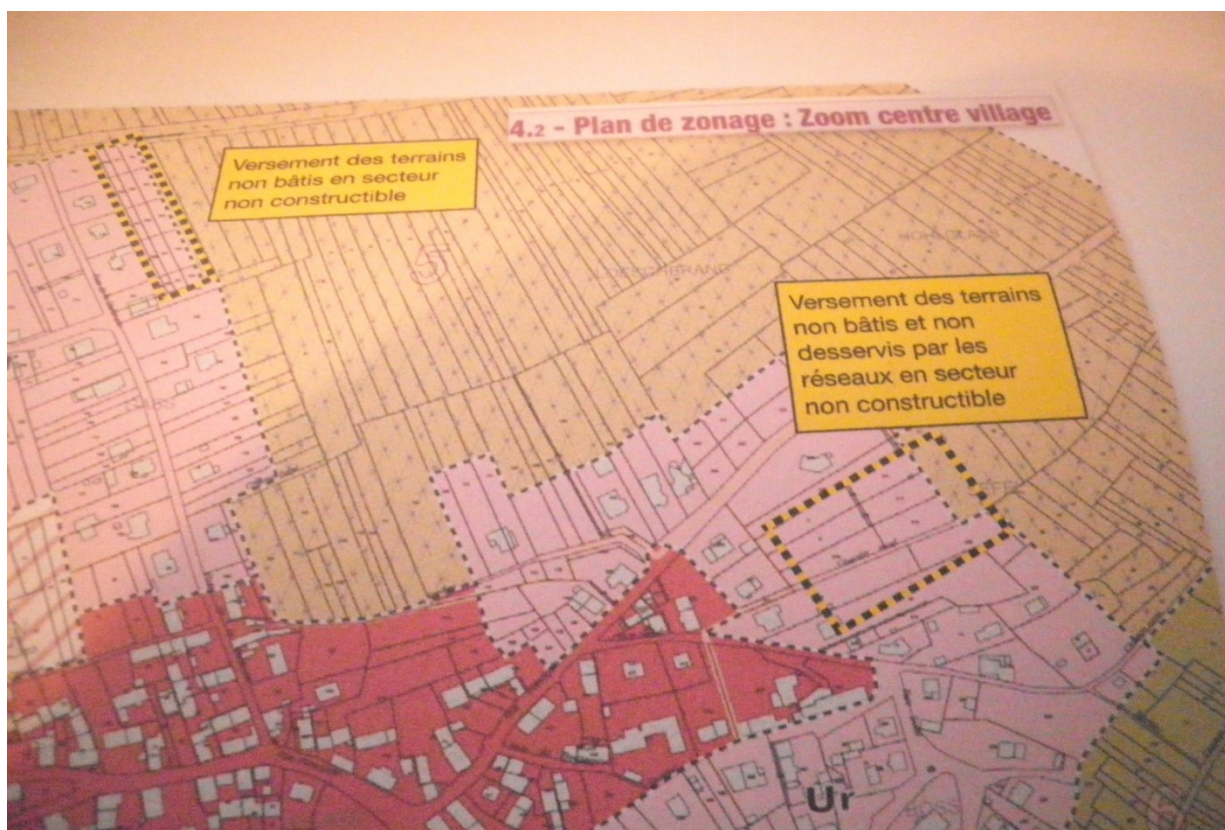
Concernant les 2,2 ha classés en secteur 2AUh, il s'agit de terrains enclavés et urbanisables dans le futur qu'à travers les voiries créées lors de l'urbanisation du secteur 1AUh. Cette situation implique d'intégrer les terrains concernés dans un plan d'aménagement d'ensemble.

Les zones 1AUh et 2AUh, entourées d'habitations, rue Oberweg, rue Danneck, rue des Champs et rue de la Batteuse forment ainsi une dent creuse. La commune projette de construire de manière éco-paysagère. Le nombre de logements sera limité et les constructions seront tenues de se conformer à des règles précises permettant ainsi de maintenir la qualité de vie actuelle, ce qui correspond tout à fait aux souhaits des habitants. Par ailleurs, la zone secteur 2AUh devra justifier de son besoin au regard du SCOT en vigueur au moment de la demande.

4) Si l'ouverture à l'urbanisation en zones 1AU et 2AU 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Comme demandé par les services de l'Etat, la commune a proposé de déclasser certains terrains pour les rendre inconstructibles. Le choix porte sur des zones situées en second plan par rapport à l'enveloppe urbaine et à la voirie. (voir ci-dessous)



Ce choix me paraît cohérent et permet de réduire la consommation d'espace constructible d'1,3 h. **J'encourage vivement la commune à modifier ses plans en conséquence.**

5) 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. Le fait de déduire de la surface constructible une surface réservée aux aménagements paysagers n'est pas compatible avec le SCOT.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le SCOT est actuellement en cours de révision. Le SCOT actualisé sera effectif concomitamment au PLU de Heiligenberg. Dans le DOO de décembre 2016, Heiligenberg a été malencontreusement classée dans les villages de plaine avec une densité de 25 logements/ha. Suite à cela, et après concertation avec les instances du SCOT, une densification de 17 logements à l'hectare a été retenue. Cette densité sera en outre abaissée à 16 logements/ha pour Heiligenberg dans la nouvelle mouture du SCOT. Les orientations seront ainsi en adéquation avec les orientations corrigées du SCOT.

- Syndicat mixte du Territoire Bruche-Mossig

Après analyse du projet de PLU de la commune d'Heiligenberg, en particulier de son PADD, ce projet 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 un avis favorable à ce PLU sous les réserves suivantes :

- envisager une hypothèse démographique plus conforme à la réalité démographique énoncée dans le rapport de présentation, en compatibilité avec l'orientation du Scot de la Bruche,
- que l'enveloppe urbaine fasse l'objet d'un réexamen notamment dans sa partie Est où une zone ne semble pas urbanisée,
- que le potentiel foncier soit réévalué (dents creuses, espaces interstitiels),
- que le PLU prévoit une densité plus ambitieuse notamment en ce qui concerne la zone IAU pour viser à atteindre une densité de 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 significative (4/5e) du foncier de la première partie.

Avis du commissaire-enquêteur :

Ces réserves sont identiques à celles émises par la sous-préfecture de Molsheim pour ce qui concerne les quatre premiers points. Aussi je réitère mes avis. Concernant l'échéancier demandé, le Maire a pris l'engagement de se rapprocher du SCOT avant l'ouverture à l'urbanisation.

-Conseil Départemental du Bas-Rhin

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 de Heiligenberg, qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département. Elle 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 des accès directs sur la RD 392 et du stationnement sur le domaine public.

Concernant le règlement du PLU, le Département demande un recul pour les habitations situées hors agglomération par rapport à la RD 392 et à la voie express

Avis du commissaire-enquêteur :

La zone Uhe correspond à un secteur actuellement « urbanisé » composé de quelques maisons situées dans la vallée. Il n'est pas prévu de le développer mais de permettre aux résidents et propriétaires d'adjoindre, le cas échéant, une terrasse, une véranda ou tout amélioration extérieure qui leur serait nécessaire. Par ailleurs, conscient des impératifs de sécurité, le règlement sera mis en conformité en ce qui concerne les distances de sécurité préconisées.

- Agence Régionale de Santé

Saisie par les services de l'Etat, l'ARS a fait les observations suivantes :

- localisation de manière précise du site de l'ancienne papeterie afin que toutes les précautions nécessaires soient prises en cas de changement d'usage du site,
- modification du règlement de la zone Uh /Uhe, les toits terrasses sont autorisés dans la limite de 30 % de la toiture et en Ur, sans limitation de surface. Il convient de mettre en cohérence ces documents,
- modification du règlement en Nb, qui autorise la création d'extension ou d'annexes aux bâtiments d'habitations existants, il n'est donc pas conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- les OAP fixent des orientations et non des prescriptions. Or, l'OAP créée régit la conception des immeubles et l'aménagement paysager. De telles orientations doivent être relayées au niveau du règlement du PLU (L151-8 du code de l'Urbanisme),
- il convient d'harmoniser la date d'échéance du PLU dans les différentes pièces du PLU et de corriger des incohérences.

Avis du commissaire-enquêteur : le maître d'ouvrage a pris note de ces remarques tout à fait justifiées et apportera toutes les corrections nécessaires conformément aux prescriptions de l'ARS pour être en adéquation avec la réglementation.

II - Observations du public :

Les permanences se sont déroulées correctement. A chaque permanence un afflux de personnes a été constaté. Seules quatre observations ont été consignées sur le registre mais, vingt-quatre courriers et deux mails ont été transmis.

- Accessibilité par l'arrière des maisons situées en bordure de la rue Oberweg afin de permettre les livraisons importantes (bois de chauffage etc.....)

Avis du Commissaire-enquêteur : l'accès aux parcelles est censé s'effectuer par la rue Oberweg. Actuellement, elle se fait à l'arrière des propriétés en empruntant le chemin des Prés puis en traversant des parcelles privées, pour des raisons de commodités personnelles. L'aménagement des zones 1AU et 2 AU devrait permettre de trouver des solutions.

- Révision de la hauteur maximale des constructions :

Avis du Commissaire-enquêteur : dans la mesure du possible, il est recommandé de prévoir des hauteurs ne limitant pas l'ensoleillement des habitations.

- Rue des champs : permettre que la zone de constructibilité reste dans la limite de 60 m à partir de la rue des Champs et non 45 m comme prévu dans le PLU.

Avis du commissaire-enquêteur: 45 mètres de potentiel constructible, prévus dans le secteur 1AUh (coté nord de la rue des Champs), suffisent amplement dans ce secteur pour implanter une construction et évitent surtout dans le court et moyen terme de créer une seconde ligne de construction.

Remarques du commissaire-enquêteur

Certains courriers ont fait l'objet d'observations ne relevant pas de l'enquête publique en cours. Pour certaines, des réponses et commentaires ont été incluses dans le rapport.

Cependant, un certain nombre d'habitants de Heiligenberg demeurant dans le périmètre de la future zone AU ont transmis des courriers qui ne tiennent pas compte des documents présentés dans le dossier. Ainsi, le PPAD et l'OAP ont été considérés comme des documents sans valeur contractuelle et n'engageant pas le Conseil Municipal. Pour certains, la probité du Maire et du conseil municipal a été mise en cause.

Des tracts ont également été diffusés largement par les opposants au projet.

Parmi les sujets évoqués, j'ai relevé ceux qui sont récurrents dont :

- le manque d'études d'impact en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de circulation,
- une urbanisation ou bétonisation à outrance,
- un problème de zone inondable au lieu-dit Froeschenlach,
- pas de stationnement prévu dans le PLU,
- une amplification (doublement) du trafic en raison du fort nombre de véhicules déjà existant et à venir,
- une incompatibilité des immeubles collectifs avec le caractère authentique du village,
- des problèmes pour l'alimentation en eau potable du village,
- un problème d'assainissement,
- des inondations rue de la Batteuse,
- la future disparition de la flore et de la faune,
- des futurs problèmes de circulation suite à des sens uniques,
- l'arrivée de "cas sociaux" dans les collectifs,
- la présence de dealers dans la forêt.

- problème d'assainissement et d'eau potable

Avis du commissaire-enquêteur : l'eau potable et l'assainissement, sont à la charge de la communauté de communes. C'est ainsi que lorsque le zonage d'urbanisation de la commune sera adopté, il est prévu d'entreprendre les travaux d'assainissement. Pour cela la COMCOM a budgété 4,5 millions d'euros. Ceci devrait permettre de répondre également en partie aux problèmes d'inondations par très fortes pluies.

La commune de Heiligenberg est actuellement alimentée en eau par 4 sources, déclarées d'utilité publique. Selon les informations très précises fournies par le maire, la consommation actuelle d'eau est inférieure aux besoins. Durant cet été de sécheresse, le rejet dans l'espace naturel s'est poursuivi malgré les aléas climatiques. Une augmentation de quelques 85 habitants sur 20 ans ne devrait pas poser de problèmes en alimentation d'eau de source.

- Pas d'études d'impact :

Avis du commissaire-enquêteur : il n'est pas envisageable de multiplier les études d'impact. En outre, le dossier a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette instance est celle qui étudie l'impact du projet en matière d'environnement. Or, la MRAe a estimé que le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé et l'environnement. et n'était pas soumis à évaluation environnementale.

- Une urbanisation ou bétonisation à outrance et disparition de la faune et de la flore:

Avis du commissaire-enquêteur : le PADD qui est la traduction du projet prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant qui représente 16 logements. Afin d'atteindre l'objectif d'une augmentation de quelques 85 habitants d'ici 20 ans, il a été prévu de produire, en extension urbaine d'ici 2038, quelques 44 logements, soit un total de 60 logements.

La poche urbaine de quelque 6 ha a une vocation éco-paysagère qu'il est important de restituer dans le projet d'aménagement d'ensemble du site. Cette restitution vise à garder un potentiel d'habitat « faune et flore » significatif et participant à une appropriation sociale des espaces grâce à la création de cheminements de promenade. Aussi, sur les 4,1 ha du secteur 1AUh, 1,4 ha sont pleinement dédiés à cette vocation éco-paysagère publique. On est donc loin d'une bétonisation à outrance. Le paysage, le cadre de vie, le calme et la sérénité des lieux constituent des objectifs et leviers majeurs du devenir communal.

La visite du lieu m'a permis de constater que certains arbres fruitiers sont en mauvais état et que l'endroit, parsemé de piquets et de rubalise, n'est actuellement pas propice au déplacement de la faune (voir photos de la zone AU page suivante). Ce secteur ne peut être actuellement qualifié de zone champêtre propice à la promenade.



- Problème de circulation et de stationnement dans le village :

Avis du commissaire-enquêteur : aucune mesure concernant les sens de circulation dans les rues du village n'a été arrêté à ce jour et ne figure dans le dossier du PLU. Heiligenberg est un village perché dont la voirie n'est utilisée que par ses habitants et ses visiteurs. Aucun axe ne mène vers une autre destination. Les rues anciennes du village ont été réalisées lorsque la voiture n'était pas le moyen de transport le plus utilisé. Les ruelles étroites du « vieux village » ne peuvent être élargies car elles sont bordées d'habitations. Le problème de circulation a été accru par l'augmentation importante du parc automobile mais était déjà effectif lors du précédent développement du village.

Si le problème du stationnement est parfois difficile vu l'étroitesse des rues du village, il s'avère également que le manque de civisme est la cause principale des difficultés rencontrées. Le projet concernant la future zone constructible prévoit quant à lui des places de stationnement en bataille ou en épi pour 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions pour les visiteurs et les riverains (Orientations d'Aménagement et de Programmation - page 8) et le règlement rend obligatoire, pour toute construction, extension ou création de surfaces de plancher, un nombre d'aires de stationnement extérieur, hors voies publiques permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé.

- Inondations et zone dite du Froeschenlach:

Avis du commissaire-enquêteur : il est notamment question d'inondations suite à de très fortes pluies par écoulement de l'eau vers le bas du village et notamment vers la rue de la Batteuse. La voirie qui sera créée dans cette zone comportera une rigole centrale qui devrait permettre une meilleure canalisation de l'eau. Les travaux d'assainissement contribueront également à améliorer la situation. Pour ce qui concerne la zone dite du Froeschenlach (mare aux crapauds), la photo illustrant "l'inondation" du lieu fait apparaître de l'eau stagnante de faible hauteur. Aucune précision fiable n'est fournie quant à la durée d'absorption de cette eau.

- Arrivée de "cas sociaux" dans les collectifs et présence de dealers dans la forêt :

Avis du commissaire-enquêteur : ces allégations, rapportées par deux personnes, constituent pour la première un raccourci inacceptable et pour la seconde un fait non prouvé.

Par ailleurs, ce projet de zonage a suscité des réflexions concernant le manque d'investissement des élus passés et présents, l'absence de commerce et d'infrastructure, aucune création d'emploi dans la commune.

Ces réflexions n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête.

Conclusions du commissaire-enquêteur :

La commune de Heiligenberg a pour objectif de se doter d'un projet d'urbanisme moderne, dans une évolution démographique douce, mais aussi suffisante pour garantir un équilibre générationnel de la population et la vitalité de l'école communale. Elle souhaite également assurer une gestion parcimonieuse de l'espace. En l'absence de tout document d'urbanisme, des constructions ont été érigées en fonction de l'acquisition de foncier.. Dans sa démarche, la commune a toujours cherché à proposer un projet cohérent tenant compte des besoins nouveaux en matière de logements et du caractère particulier de la commune. C'est ainsi qu'un registre a été mis à la disposition des habitants en amont et des réunions avec la société PRAGMA ont eu lieu pour permettre de mieux faire comprendre les enjeux du projet et son intégration dans le site. Les Personnes publiques associées ont été consultées et beaucoup d'observations ont été formulées. Il a surtout été mentionné une surconsommation du foncier avec 6 hectares prévus pour les zones 1AUh et 2AUh.

Une rencontre avec les services de l'Etat a permis de lever un certain nombre de points d'achoppement. En effet, le secteur concerné est certainement celui qui convient le mieux à un développement urbanistique, car déjà desservi par des réseaux. Par ailleurs, entourés de rues, le secteur était voué à une urbanisation non contrôlée. L'objectif de construire 44 logements en zone 1 AUh et d'en faire une zone éco-paysagère permettra de préserver le paysage, le cadre de vie, le calme et la sérénité des lieux. Y prévoir de petits collectifs permettra de diversifier l'offre de logements.

Un aménagement réfléchi avec une voirie adaptée permettra de préserver l'environnement et d'en faire un lieu propice à la promenade. La réservation, dès à présent d'une zone 2AUh, qui ne sera ouverte à la construction qu'après consultation du SCOT, permettra également de figer le secteur, sans le défigurer.

Des réponses claires ont été apportées par le maître d'ouvrage quant à l'objectif du futur PLU, tenant compte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Certaines remarques feront l'objet de modifications du dossier sans pour autant porter atteinte aux objectifs initiaux de celui-ci. Un certain nombre d'observations n'entrait pas dans le cadre de cette enquête publique, néanmoins des réponses y ont été apportées.

La mise en place de ce nouveau document d'urbanisme présente, à mon sens, des atouts favorables concourant à la réalisation des objectifs de la commune énoncés dans le PADD :

- Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site,
- Sauvegarder la forme compacte du village,
- Prévoir une offre foncière attractive en levant les freins de la rétention foncière,
- Créer un habitat ciblé vers les jeunes ménages,
- Protéger efficacement les espaces naturels,
- Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace,
- Conforter la vitalité démographique,
- Préserver l'environnement et conforter la biodiversité.

Il permettra, enfin, à la COMCOM de planifier les travaux de mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées dont le financement est déjà programmé.

Ainsi, considérant ces éléments, j'émet en conséquence, après étude du dossier et analyse de l'ensemble des observations émises au cours de l'enquête (Autorité environnementale, PPA et public) et des éléments de réponses apportés par la maîtrise d'ouvrage,

un avis favorable à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Heiligenberg assorti **des réserves suivantes** :

- modification du rapport de présentation, des plans et du règlement écrit en tenant compte des remarques formulées et des engagements pris, notamment en ce qui concerne les zones rendues inconstructibles pour réduire la consommation de l'espace,
- rapprochement avec le SCOT avant l'urbanisation de la zone 2 AUh.

Fait à Strasbourg, le 25 novembre 2019
Le Commissaire-Enquêteur,



Evelyne EUCAT