

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

Dossier d'enquête publique :

0e. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES (PPA)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ N° 20250901/01
A HEILIGENBERG LE 1er SEPTEMBRE 2025

LE MAIRE

PPA consultées	Ont répondu	Nature de la réponse
Etat	X	Avis favorable avec remarques
Région Grand Est	X	Accuse réception
CEA	X	Avis favorable avec recommandations
SCOT Bruche Mossig		
Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig	X	Observations
Chambre d'Agriculture	X	Avis favorable avec remarques
CCI	X	Avis favorable avec remarques
Chambre des métiers		
ONF		
INAO	X	Aucune remarque
Centre Régional de la Propriété Forestière Lorraine-Alsace		
SNCF Réseau	X	Remarques
R-GDS		
Strasbourg Electricité Réseaux	X	Recommandation
Communes riveraines :		
Niederhaslach		
Still		
Mollkirch		
Dinsheim-sur-Bruche	X	Avis favorable
Gresswiller		



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Pierre FEHRNBACH
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 67
Mél : pierre.fehrnbach@bas-rhin.gouv.fr

Molsheim, le 12 mai 2025

Monsieur le Sous-Préfet de Molsheim

à

Monsieur le Maire de Heiligenberg

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté

Vous m'avez communiqué le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipal du 29/01/2025. Le dossier complet a été réceptionné en sous-préfecture le 19/02/2025.

La procédure de révision du PLU a été initiée par délibération municipale en date du 5 juin 2024. Elle fait suite à l'annulation du précédent PLU, par décision du tribunal administratif de Strasbourg du 18 juillet 2022. Le précédent PLU présentait des ambitions démographiques trop importantes, et en conséquence une consommation foncière excessive.

Le nouveau PLU arrêté reprend en grande partie les éléments du précédent PLU, à l'exception de ceux ayant justifié son annulation. Ainsi, bien que l'objectif démographique ait été maintenu à 733 habitants à l'horizon 2035, l'augmentation des ambitions de la commune en matière de mobilisation du foncier disponible au sein du village et des densités attendues en extension conduisent à diviser par trois la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers rendue possible par le PLU.

Je mesure pleinement les efforts consentis par la commune pour aboutir à ce nouveau projet, qui s'inscrit désormais en compatibilité avec les orientations du SCOT Bruche-Mossig. Afin de contribuer à la réussite du projet en matière de limitation de la consommation d'espace, j'attire votre attention sur l'utilisation des fonds de parcelle de la zone 1AU rue des champs, classés en zone Ab, qui devra être contrôlée pour rester cohérente avec la vocation de la zone.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU, en vous demandant de bien vouloir tenir compte des remarques détaillées en annexe.

Le sous-préfet de Molsheim

Thierry ROGELET

Élaboration du PLU de Heiligenberg

Annexe – Remarques détaillées de l'État – PLU arrêté

Projet communal

Projet démographique

La commune compte aujourd'hui 703 habitants. Elle a connu une croissance de +0,66 % sur la dernière décennie. Cette croissance est toutefois portée par un solde migratoire fortement positif, comme le détaille le rapport de présentation : *« la croissance démographique repose donc sur la natalité, qui reste positive, mais surtout sur la venue de nouveaux arrivants. Le projet de PLU devra orienter la réflexion sur l'attractivité résidentielle de la commune. »* (RP, p.16).

Or, Heiligenberg est considéré comme un « village » dans l'armature urbaine définie par le SCOT Bruche-Mossig. A ce titre, son *« développement résidentiel sous forme d'extensions urbaines doit s'articuler avec les besoins d'une croissance démographique équivalente à la croissance naturelle de la population (ou au moins sa stabilisation) et permettre le maintien de conditions correctes de fonctionnement des équipements publics et des établissements économiques existants. »*

La commune prévoit d'accueillir 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, soit une croissance de +0,32 %/an. Celle-ci est certes supérieure à la croissance « naturelle » (solde naturel au sens de l'INSEE, de +0,2 %/an), mais n'est pas de nature à constituer une incompatibilité avec le SCOT, au regard des extensions urbaines limitées. .

Traduction en matière d'aménagement à vocation résidentielle

Au vu de cet objectif, le PADD vise à permettre la production de 40 logements à horizon 2035, dont 12 sont estimés nécessaires au maintien de la population actuelle et 28 pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique attendue. Ce besoin de 12 logements induit par le phénomène de baisse de la taille des ménages aurait mérité d'être détaillé, en s'appuyant sur la pyramide des âges. Au vu du nombre de jeunes de moins de 15 ans, et du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans, cette estimation à horizon 2035 semble réaliste.

Concernant le potentiel de densification, *« le PADD prévoit qu'environ deux tiers des 40 logements à produire d'ici 2035 pourra trouver sa solution foncière au sein du tissu bâti existant »* (PADD, p.10), soit 27 logements. Or la zone urbaine a été réduite par rapport au précédent PLU, et plusieurs constructions ont été autorisées ces dernières années. Le potentiel de densification a donc fortement baissé depuis l'élaboration du précédent PLU. Ce dernier était sous-estimé (16 logements). Celui du nouveau PLU est bien plus réaliste.

La quinzaine de logements à réaliser en extension se fait dans une zone 1AUh délimitée de part et d'autre de la rue de Champs, avec une profondeur constructible réduite, ce qui devrait permettre une certaine densité. Il est à noter que la densité minimale de 16 lgts/ha indiquée dans le SCOT (DOO, p.26) ne pourra être atteinte que si les **fonds de parcelles de la rue des Champs, classés en zone Ab, conservent leur vocation agricole** ou, *a minima*, naturelle. Aucune construction n'étant autorisée dans le règlement en zone Ab, la commune devra être **vigilante quant aux installations et occupations du sol à caractère urbain** (abris, carports, piscines, etc.) non compatibles avec la vocation de la zone.

Cette zone se situe dans le prolongement des constructions déjà existantes à l'est et à l'ouest de la rue des Champs. Dans ces conditions, le recul de 8 m exigé au droit des secteurs Uh (d'ailleurs non concerné, car situé beaucoup plus loin) et Ur n'est pas justifiable. Le règlement exige un recul de 3m par rapport aux limites séparatives, mais permet toutefois l'accolement par le garage ou le carport, ce qui est un point positif.

Le choix d'aménager des stationnements visiteurs mutualisés le long de la rue des Champs est pertinent. Le règlement exige toutefois l'aménagement de **stationnements extérieurs** permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Cependant, le lexique ne précise pas si les carports sont considérés comme un stationnement extérieur ou intérieur. Le règlement pourrait mener à l'aménagement de nombreux espaces de stationnement (intérieur+ extérieur), renchérissant les coûts de construction et grévant une partie du terrain, alors même que la commune prévoit l'aménagement d'espaces de stationnements mutualisés. **La règle devrait être clarifiée, et éventuellement assouplie.**

Enfin, l'OAP précise qu'une antenne de télécommunication est présente sur la parcelle 127, et demande des plantations de part et d'autre. De telles plantations seront sans commune mesure avec le gabarit de l'antenne. Elles n'auront donc que peu d'utilité. Par ailleurs, l'existence de l'antenne n'est évoquée qu'en p.27 de l'explication des choix et en p.37 de l'évaluation environnementale. La photo « in situ » de la rue des champs, p.36 de l'évaluation environnementale, est extraite de Google Street View, et n'est pas à jour de l'implantation de l'antenne. Le dossier aurait pu être mis à jour sur ce point pourtant important pour la commune. La pérennité de cette antenne aurait également pu être détaillée dans le rapport de présentation. Si elle est pérenne, le classement de la parcelle 127 en zone Ab est cohérent, de même que l'OAP. En revanche, si l'antenne n'a pas vocation à demeurer sur cette parcelle à moyen terme, la parcelle 127 devrait être reclassée en zone 1AUh, avec la même profondeur constructible que les parcelles voisines, et l'OAP adaptée en conséquence.

Projet économique

Le rapport de présentation ne détaille pas spécifiquement les entreprises présentes sur le territoire et leurs besoins. Le PADD vise à « *permettre le développement du tissu économique local en veillant à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités, des commerces, restaurants et hébergements touristiques* », sans autre précision.

Le PLU prévoit ainsi 4 zones Ue spécifiquement dédiées aux activités économiques :

- la zone d'activités de la rue de la gare, qui comporte entre autres une entreprise en transports et un distributeur d'articles de sport de montagne ;
- la scierie SIAT-Braun ;
- le site d'une petite entreprise de travaux publics située au bord de la Bruche ;
- l'ancienne papeterie, actuellement en friche.

Concernant ce dernier secteur, l'élaboration du PLU (tout comme le précédent) aurait pu être l'occasion de questionner le devenir de cet ancien site industriel. Le rapport de présentation indique que « *les bâtiments sont malheureusement en mauvais état et les projets de reconversion semblent au point mort.* » Un enjeu de « *valorisation fonctionnelle et paysagère des anciens bâtiments d'activités (scierie, papeterie, auberge)* » est tout de même évoqué (p.95). S'agissant d'un bâtiment historique actuellement non protégé, une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19, similaire à celle employée par la commune de Lutzelhouse pour la friche Scheidecker, serait pertinente.

Il est toutefois relevé, pour ce qui concerne les **commerces**, que le règlement les autorise en zone Uh, Ur et Uhe dans les limites de 300 m². Si cette règle ne pose pas de difficulté particulière dans les secteurs villageois Ur et Uh, elle n'est pas pertinente pour les **secteurs Uhé**, situés en bas du village. L'implantation de commerces, à proximité de la RD1420, **ne répond pas aux objectifs du SCOT**. Ce dernier dispose en effet que « *le commerce de proximité ou de grande proximité, correspondant aux commerces de détail, traditionnels de centre-ville ou répondant à des logiques d'achat quotidiennes, à l'échelle d'un village [...], se localisent préférentiellement dans les centres-villes* ». Les commerces intermédiaires doivent quant à eux se localiser au sein des pôles du territoire. Il conviendrait dès lors de ne pas autoriser la création de commerces au sein de la zone Uhe.

Consommation d'espace pour l'habitat

Le PLU prévoit 3,34 ha d'extension résidentielle, dont 0,9 ha en zone 1AUh. La consommation d'espaces engendrée par le projet a ainsi été divisée par 3 par rapport au PLU annulé, et représente désormais 4,5 % de l'objectif du SCOT de limitation de la consommation d'espaces à l'échelle de la communauté de communes à l'horizon 2040 (74 ha) pour 1,7 % de la population de l'EPCI. La consommation d'espaces engendrée par le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

Toutefois, comme évoqué dans le paragraphe relatif au projet démographique, ce constat n'est valable qu'à la condition que les fonds de parcelles de la rue des Champs, classés en zone Ab, conservent leur vocation agricole. Dans le cas contraire, la consommation effective d'espaces NAF pourrait s'avérer bien plus importante.

Consommation d'espace pour l'activité

Les zones d'activités sont déjà, à l'exception de quelques artefacts liés aux méthodes de classification par imagerie satellite, intégralement artificialisées. Le projet de PLU n'engendrera donc pas de consommation supplémentaire.

Prise en compte de l'environnement

Préservation des espaces de prairie

La commune a souhaité préserver une très large part de la zone agricole via la mise en œuvre de l'article L151-23. Ainsi, « *dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à :*

- *conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces ;*
- *garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.*

Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). »

Cette **protection forte mérite d'être saluée**. Elle aurait pu être légèrement étendue aux bosquets présents en zone Ac, et qui créent un écran végétal pour d'éventuelles constructions agricoles vis-à-vis de la commune voisine de Still (voir paragraphe sur la prise en compte du paysage).

Ripisylve

La trame de protection au titre de l'article L151-23 couvre également une large partie de la ripisylve de la Bruche. Le règlement du PLU prévoit également un recul de constructibilité par rapport aux berges de 6 m en zone U et de 15 m en zone A et N. Ces reculs sont conformes aux orientations du SDAGE, et de nature à préserver les ripisylves. Toutefois, le SCOT précise que les PLU doivent veiller « *à la préservation du caractère naturel des berges* » (DOO, p.41). Les aménagements devraient dès lors également faire l'objet d'un recul.

OAP Trame Verte et Bleue

Le PLU présente une OAP Trame Verte et Bleue dont la mise en œuvre sera difficile. En effet, celle-ci ne dispose que d'**orientations très génériques** :

- Préserver les prairies et pré-vergers,
- Protéger les zones humides.

La commune devra-t-elle refuser tout permis d'aménager ou de construire impactant une zone humide ? De même, l'OAP prévoit d'« *améliorer la perméabilité entre les propriétés.* » La commune refusera-t-elle les clôtures qui auraient pour conséquence de réduire la perméabilité entre les propriétés ? L'interprétation de cette orientation sera cruciale dans le cadre de l'aménagement de la rue des Champs.

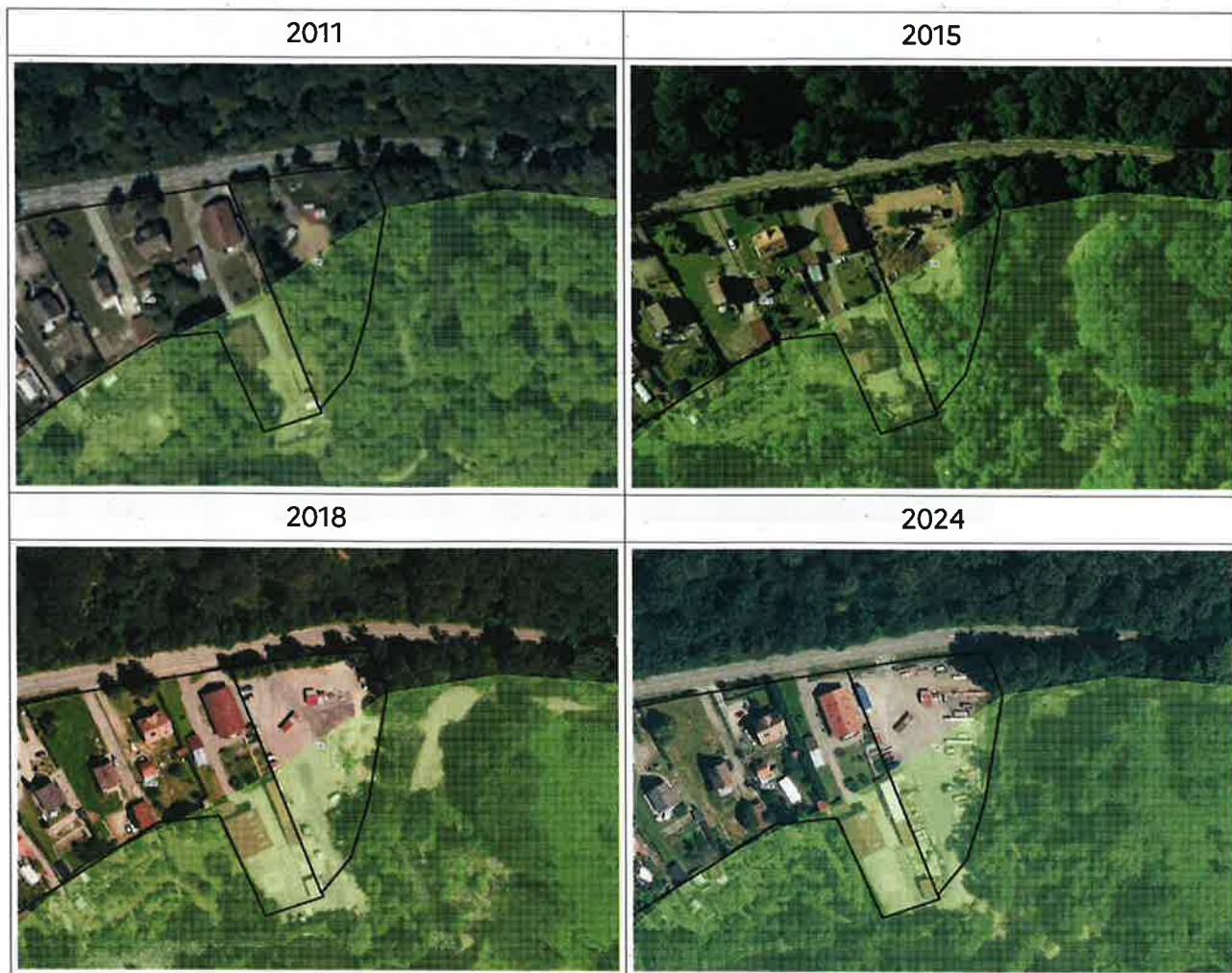
L'OAP prévoit également de « *préserver et restaurer les réseaux de haies.* », sans toutefois les localiser sur la carte p.3. D'autres PLU protègent les réseaux de haies par le biais de l'OAP TVB, mais joignent une cartographie du réseau de haies afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

Cette OAP gagnerait à préciser davantage les protections qu'elle souhaite conforter. Enfin, elle prévoit de « *restaurer la continuité écologique des cours d'eau* » et de « *réaliser l'entretien des haies et bosquets en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité* », qui ne sont pas du ressort du document d'urbanisme.

Zones humides

La zone humide se concentre dans le fond de vallée, autour de la Bruche.

Le PLU acte la présence d'une activité de travaux publics, classée en zone Ue, dont l'implantation remonte à une dizaine d'années. L'aménagement du site s'est fait au détriment de la zone humide remarquable (voir cartes ci-après).



S'agissant d'un aménagement réalisé entre 2011 et 2018, il n'y a pas lieu d'exiger une remise en état du site, et le classement en zone Ue peut être maintenu. Néanmoins, ce précédent est regrettable, et la commune devra à l'avenir prêter la plus grande attention à la préservation des zones humides, en particulier celle des zones humides remarquables.

Prise en compte du risque inondation

La commune a défini un STECAL Nt dédié à la « *valorisation éco-touristique* » du site des étangs et du restaurant « La Stub ». Or, le secteur est partiellement concerné par la zone rouge du PPRI, alors même que le règlement y autorise « *les équipements de loisirs de plein-air, les aires de stationnement et l'activité de camping* ». Il est rappelé que de tels équipements ne pourront pas être réalisés en zone inondable, puisque l'article 1.1.2 du règlement du PPRI interdit, dans toutes les zones soumises au risque d'inondation, tout nouveau projet de camping.

Prise en compte du paysage

La commune a délimité une zone agricole constructible Ac au nord est du ban, en limite avec Still. Si cette zone ne fait pas l'objet d'enjeux environnementaux spécifiques (bien que l'absence de grandes cultures et les nombreux arbres puissent y favoriser la présence d'oiseaux protégés et de chouettes chevêches), elle se situe en revanche sur le versant qui donne sur Still.

PLU arrêté



Alternative :
périmètre Ac
présentant un
impact paysager
moindre (zone
hachurée)



Il pourrait être envisagé de réduire la zone Ac en évitant la partie la plus exposée vers Stoll (voir schéma page précédente), et ne conserver que la partie masquée par les bosquets existants. Ces derniers pourraient utilement faire l'objet de la protection au titre de l'article L151-23 instaurée sur le reste de la zone Ab.

Le règlement dispose par ailleurs que « le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage, devront présenter un caractère soigné et entretenu. » et que « les constructions agricoles seront accompagnées d'un projet de plantation d'arbres et de bosquets proportionné, ceci de sorte à assurer une intégration à la fois douce et discrète desdites constructions dans le grand paysage. ». Ces dispositions sont de nature à garantir la bonne intégration d'éventuels bâtiments agricoles.

Remarques diverses

Équipements publics et réseaux

Le PLU prévoit la création d'un STECAL NI dédié aux équipements de sports et de loisir en plein air. Ce secteur est encore en partie boisé. Il est rappelé que le SCOT dispose que « lors de l'élaboration de nouveaux projets d'aménagement, [...] les documents locaux d'urbanisme protègent les lisières des massifs forestiers de l'urbanisation, à travers des mesures adaptées (servitudes de recul inconstructibles, instauration de zones « tampon » non urbanisables, ou tout autre disposition susceptible d'assurer l'objectif de protection énoncé). Une zone de lisière

d'environ 30 m est à préserver. Cette largeur peut être réduite, notamment dans la partie montagnaise, dès lors que la fonctionnalité du milieu et de cette zone d'échange est assurée. »

Concernant l'assainissement, le règlement toutes zones stipule que « *les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur.* » Le règlement n'apporte aucune autre précision, et le **schéma d'assainissement n'est pas annexé au PLU** (bien que le plan du réseau soit annexé).

Le règlement est en revanche très complet pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Concernant plus spécifiquement les STECAL (secteurs NI et Nt), l'article L151-13 précise que le règlement « *fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.* » Tel n'est pas le cas du règlement en l'état. Les **conditions de raccordement devront ainsi être précisées dans le règlement.**

Rapport de présentation

Certains tableaux extraits du précédent projet de PLU, annulé par le tribunal administratif, sont encore présents dans le rapport. Ainsi, le tableau des orientations du PADD p.29 est totalement obsolète, puisqu'il évoque un objectif de +85 hab à l'horizon 2038, 60 logements à produire dont 16 en densification.

Emplacements réservés

Le maintien de plusieurs accès à la zone agricole qui sera enclavée par l'urbanisation de la rue des Champs est tout à fait pertinent. Ceci étant, rien ne justifie la création d'emplacements réservés aux formes épousant parfaitement les parcelles traversées (parcelle 101, par ailleurs déjà propriété de la commune). La largeur de l'emplacement réservé n'est pas précisée, mais peut être estimée à 3 m sur les plans transmis. Un tel dimensionnement correspond bien à la volonté de créer une desserte piétonne, et non véhiculée, du secteur. La largeur devrait toutefois être précisée dans le tableau des emplacements réservés.

De: Mairie Heiligenberg mairie@heiligenberg.fr
Objet: Fwd: AR Projet de PLU de Heiligenberg
Date: 11 mars 2025 à 15:31
À: guyernst@free.fr, info@pragma-scf.com



----- Message transféré -----

Sujet :AR Projet de PLU de Heiligenberg
Date :Tue, 11 Mar 2025 14:19:19 +0000
De :BERGERAT Cécile <cecile.bergerat@grandest.fr>
Pour :mairie@heiligenberg.fr <mairie@heiligenberg.fr>

Bonjour Madame, Monsieur,

En date du 11/03/2025 vous avez transmis à la Région Grand Est, en sa qualité de Personne Publique Associée, un document d'urbanisme ou de planification, réceptionné le 04/03/2025 sous le numéro de courrier interne A25-GE004973.

Par le présent mail, la Région Grand Est accuse réception de votre transmission.

Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable.

La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

En vertu de la Loi NOTRe du 7 août 2015 et des ordonnances et décrets d'application, le SRADDET est un schéma régional stratégique à horizon 2050, intégrateur des grandes politiques d'aménagement durable et d'équité territoriale à caractère prescriptif. Les documents cibles du SRADDET sont les SCOT, et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte ses objectifs et se mettre en compatibilité avec ses règles générales.

Adopté en 2019, le SRADDET du Grand Est comporte 30 objectifs et 30 mesures autour de deux axes : le premier porte l'ambition d'une région qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement, le second vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté. Après concertation, le SRADDET est actuellement en cours de modification pour répondre encore mieux aux défis des transitions. Pour plus de précisions, vous pouvez consulter le lien <https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>.
Vous en souhaitant bonne réception, sincèrement vôtre.

PS : nous vous remercions par avance de bien vouloir si possible adresser vos prochaines demandes d'accusé réception de documents d'urbanisme sur la boîte-mail prévue à cet effet : ppa-urbanisme@grandest.fr

P/o le Directeur de la Cohésion des Territoires

Clara JEZEWSKI-BEC

Adjointe de Service

Cheffe du pôle Ingénierie ruralité

Service Ingénierie Planification Nouveaux usages numériques

Direction de l'Intelligence Territoriale et de la Santé

Région Grand Est - Site de Strasbourg

1 place Adrien Zeller | BP 91006

67070 STRASBOURG



ALSACE
CHAMPAGNE-ARDENNE
LORRAINE



Sans virus. www.avast.com

Strasbourg, le **- 5 JUIN 2025**

Direction Générale Adjointe Attractivité
Direction Economie Aménagement et Tourisme
Service Aménagement Economie et Ingénierie

Dossier suivi par : Thierry TOUITOU
Tél. : 03 88 76 66 08
Mél. : thierry.touitou@alsace.eu
Références : D25-0000502

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

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous informer, que la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace, réunie le 22 mai 2025, a décidé d'émettre un avis favorable, dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de HEILIGENBERG, assorti des recommandations suivantes :

- de préciser dans le PLU, et notamment dans le règlement, que la RD1420 est à la fois classée route express soumise à une marge de recul de 100 m (cf. art L111-6 du code de l'urbanisme) et classée Route à grande circulation, sauf dérogation (cf. art L111-8) si le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ses règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- d'envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la Rue Principale dont les visibilitées ne sont pas conformes aux recommandations du CEREMA ;
- d'envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée.

En bonne suite, veuillez trouver ci-joint, le rapport ainsi que l'extrait de délibération correspondant.

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

Le Président

Signé électroniquement par : Frédéric BIERRY
Date de signature : 05/06/2025
Qualité : Président de la Collectivité européenne d'Alsace

Frédéric BIERRY

Collectivité européenne d'Alsace

Hôtel d'Alsace
Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9

Hôtel d'Alsace
100 Avenue d'Alsace 68000 COLMAR

03 69 49 39 29 | www.alsace.eu

La correspondance doit être adressée à M. le Président de la Collectivité européenne d'Alsace.



Extrait des délibérations

à la Commission permanente

N° CP-2025-4-1-5

Séance du jeudi 22 mai 2025

PROPOSITION D'AVIS DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE SUR LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG ET SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HEILIGENBERG

Présidence de : M. BIERRY Frédéric

PRESENTS :

BEHA Nicole, BELTZUNG Maxime, BEY Françoise, BIHL Pierre, BOHN Patricia, BUFFA Jean-Claude, CLAUSS Robin, DA SILVA ADRIANO Valérie, DEBES Vincent, DELATTRE Cécile, DILIGENT Danielle, DOLLINGER Isabelle, DREXLER Sabine, DREYFUS Elisabeth, ELMLINGER Carole, ERBS André, ESCHLIMANN Michèle, FREMONT Damien, FUCHS Bruno, GRAEF-ECKERT Catherine, HECTOR-BUTZ Isabelle, HEINTZ Paul, HELDERLE Emilie, HEMEDINGER Yves, HOERLE Jean-Louis, HOULNE Monique, ISSELE Christelle, JANDER Nicolas, JEANPERT Chantal, KAMMERER Joseph, KLEITZ Francis, KLINKERT Brigitte, KOBRYN Florian, KOCHERT Stéphanie, KRIEGER Laurent, LARONZE Fleur, LEHMANN Marie-Paule, LORENTZ Michel, LUTENBACHER Annick, MARAJO-GUTHMULLER Nathalie, MARTIN Monique, MATT Nicolas, MEYER Philippe, MILLION Lara, MULLER Lucien, OEHLER Serge, PAGLIARULO Karine, PFEIFFER Pascale, QUINTALLET Ludivine, RAPP Catherine, REYMANN Anne, SCHILDKNECHT Jean-Luc, SCHMIDIGER Pascale, SCHULTZ Denis, SENE Marc, SITZENSTUHL Charles, STRAUMANN Eric, SUBLON Yves, VALLAT Marie-France, VETTER Jean-Philippe, VOGT Pierre, VOGT Victor, WOLF Etienne, WOLFHUGEL Christiane, ZAEGEL Sébastien, ZELLER Fabienne, ZELLER Thomas

EXCUSES AVEC PROCURATION :

COUCHOT Alain donne procuration à RAPP Catherine
DIETRICH Martine donne procuration à HEMEDINGER Yves
GREIGERT Catherine donne procuration à BIHL Pierre
HAGENBACH Vincent donne procuration à ZELLER Fabienne
JENN Fatima donne procuration à MARTIN Monique
KALTENBACH Nathalie donne procuration à CLAUSS Robin
MAURER Jean-Philippe donne procuration à PFEIFFER Pascale
MUNCK Marc donne procuration à BOHN Patricia
SCHELLENBERGER Raphaël donne procuration à LUTENBACHER Annick

EXCUSEE :

TENENBAUM Anne

ABSENTS :

ADRIAN Daniel, MULLER-BRONN Laurence

La Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace,

- VU l'article L 3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission permanente,
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 132-7 et L 153-16,
- VU la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n°CD-2021-6-0-4 du 1^{er} juillet 2021 relative aux délégations de compétences du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace à la Commission permanente,
- VU les avis des Commissions territoriales Ouest Alsace Saverne Molsheim du 13 mai 2025, Nord Alsace Haguenau Wissembourg et Centre Alsace du 5 mai 2025, Eurométropole de Strasbourg du 6 mai 2025,
- VU le rapport du Président de la Collectivité européenne d'Alsace,

CONSIDERANT

Les amendements « STOP AU CONTOURNEMENT DU CONTOURNEMENT » et « NON A L'ARTIFICIALISATION VALLEY » au rapport déposés le 16 mai 2025 par M. Florian KOBRYN.

APRES EN AVOIR DELIBERE

- Rejette à la majorité l'amendement « STOP AU CONTOURNEMENT DU CONTOURNEMENT » au rapport déposé par M. Florian KOBRYN.

4 voix pour l'adoption de l'amendement : Florian KOBRYN, Ludivine QUINTALLET, Damien FREMONT et Fleur LARONZE

- Rejette à la majorité l'amendement « NON A L'ARTIFICIALISATION VALLEY » au rapport déposé par M. Florian KOBRYN.

4 voix pour l'adoption de l'amendement : Florian KOBRYN, Ludivine QUINTALLET, Damien FREMONT et Fleur LARONZE

Emet un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg ainsi qu'au projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de HEILIGENBERG qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux de la Collectivité européenne d'Alsace.

Pour le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, l'avis favorable est assorti des demandes et recommandations suivantes :

- de modifier la carte de l'armature des mobilités ;

- de réévaluer les besoins en surface pour le développement des infrastructures routières ;
- de mentionner le projet Europa Vallée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs ;
- de développer la question de la logistique industrielle, faire état de ses caractéristiques et préciser les orientations qui la concernent spécifiquement ;
- de veiller à l'impact que pourrait constituer le renforcement des « continuités écologiques importantes complémentaires à l'échelle du SCOTERS » sur plusieurs projets de la Collectivité européenne d'Alsace.

Pour le projet de PLU arrêté de la Commune de HEILIGENBERG, l'avis favorable est assorti des trois recommandations suivantes :

- de préciser dans le PLU, et notamment dans le règlement, que la RD1420 est à la fois classée route express soumise à une marge de recul de 100 m (cf. art L111-6 du code de l'urbanisme) et classée Route à grande circulation, sauf dérogation (cf. art L111-8) si le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ses règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- d'envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la Rue Principale dont les visibilitées ne sont pas conformes aux préconisations du CEREMA en la matière ;
- d'envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée.

Signé électroniquement par :
Frédéric BIERRY
Date de signature : 23/05/2025
Qualité : Président de la Collectivité
européenne d'Alsace

Adopté à la majorité

0 voix contre

0 abstention

0 non-participation au vote

Vote séparé

Concernant les demandes et recommandations formulées par la Collectivité européenne d'Alsace pour le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg :
4 votes contre : FREMONT Damien, KOBRYN Florian, LARONZE Fleur, QUINTALLET Ludivine

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 22 mai 2025
N° CP-2025-4-1-5
N° applicatif 12305

1^{ère} Commission

Commission Service public alsacien et transformation de l'action publique en lien avec les habitants

Direction

Direction économie, aménagement et tourisme

PROPOSITION D'AVIS DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE SUR LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG ET SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HEILIGENBERG

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace suit l'élaboration et la révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme sur son territoire, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

Le rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente d'adopter le projet d'avis favorable de la Collectivité européenne d'Alsace sur le projet de révision arrêté du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg (SCOTERS), ainsi que sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de HEILIGENBERG.

Pour le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, cet avis favorable est assorti de demandes et recommandations.

Pour le projet de PLU arrêté de la Commune de HEILIGENBERG, cet avis favorable est assorti de trois recommandations.

I. Analyse des projets

Après analyse des projets arrêtés qui ont été transmis à la Collectivité européenne d'Alsace, il est proposé d'émettre un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg ainsi qu'au projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de HEILIGENBERG, dont les orientations s'inscrivent pour l'ensemble en cohérence avec les enjeux de la Collectivité européenne d'Alsace.

Pour le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, l'avis favorable est assorti des demandes et recommandations suivantes :

- De modifier la carte de l'armature des mobilités en renommant l'intitulé du projet 7) LIDE comme « axe économique Bruche-Métropole » et en repositionnant le rectangle correspondant le long de la voie ferrée, au nord de l'aéroport, et non pas à la jonction de la rocade sud avec l'A35.

En effet, la Collectivité européenne d'Alsace est attachée à la réalisation de la Liaison Intermodale Duppigheim-Entzheim (LIDE) qui figure explicitement dans le Contrat triennal Strasbourg capitale européenne 2024-2026 cosigné par l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), étant entendu que ce projet contribue à l'accessibilité multimodale de l'EMS via l'accès amélioré à la gare d'Entzheim, nœud majeur du Réseau Express Métropolitain Européen (REME), et est également indispensable au développement économique du secteur de l'aéroport en y associant la sécurisation de deux passages à niveau.

- De réévaluer les besoins en surface pour le développement des infrastructures routières qui sont, pour la Collectivité européenne d'Alsace, aujourd'hui estimés entre 13 et 20 hectares sur le territoire du SCOTERS (la différence s'expliquant par la prise en compte ou non de la suppression du PN7 à Entzheim). Les surfaces nécessaires à l'aménagement du projet de transport en site propre de l'Ouest strasbourgeois « Y TSPO » ou des différents projets d'aménagements cyclables seront à considérer dans l'enveloppe dédiée à l'adaptation des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) au changement climatique.
- De mentionner le projet Europa Vallée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, même si la faisabilité et la définition de ce projet nécessitent encore concertation et études. En effet, ce projet, localisé à l'extrême sud du territoire du SCOTERS, constitue une réelle opportunité de développement du territoire.
- De développer la question de la logistique industrielle, faire état de ses caractéristiques et préciser les orientations qui la concernent spécifiquement.

En effet, il semble essentiel de pouvoir compter sur une analyse et une vision globale de l'approche logistique sur le territoire de l'EMS, en lien avec celle déployée sur le Bas Rhin, qui distingue l'activité industrielle, pilier de l'économie de l'Eurométropole de Strasbourg (environ 20 000 emplois), et apporte plus de précisions quant à ses besoins propres en surfaces de stockage et à l'organisation de ses flux en lien avec les infrastructures de mobilités.

Par exemple :

- Le Parc d'Activités du Pays d'Erstein (PAPE) dont l'extension prévue et nécessaire compte tenu de son importance stratégique nécessite un nouvel accès nord afin de remédier à l'engorgement régulier de l'accès actuel ;
- Le développement de la zone de Fegersheim pour laquelle il conviendra de veiller à maintenir l'accès aux poids lourds ;
- La zone portuaire dont l'accessibilité doit être envisagée en cohérence avec les importants développements logistiques que le plan stratégique prévoit ; il conviendrait aussi d'explicitier comment ces développements peuvent être compatibles avec la volonté de réduire la route du Rhin à une seule voie en prévoyant une voie de covoiturage.
- De veiller à l'impact que pourrait constituer le renforcement des « continuités écologiques importantes complémentaires à l'échelle du SCOTERS » sur plusieurs projets de la Collectivité européenne d'Alsace, notamment sur les Itinéraires Cyclables (IC) suivants : IC Berstett et Vendenheim, IC Truchtersheim-Marlenheim, IC Meistratzheim-Erstein, IC Erstein-Lahr, pour ne pas aller à l'encontre d'autres objectifs du SCOTERS.

Pour le projet de PLU arrêté de la Commune de HEILIGENBERG, l'avis favorable est assorti des trois recommandations suivantes :

- De préciser dans le PLU, et notamment dans le règlement, que la RD1420 est à la fois classée route express ce qui impose hors agglomération un recul de 100 mètres de part et d'autre de son axe pour toute construction (cf. art L111-6 du code de l'urbanisme), et classée route à grande circulation, sauf dérogation (cf. art L111-8) si le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ses règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- D'envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la Rue Principale qui est géré par des priorités à droite dont les triangles de visibilité ne sont pas conformes aux préconisations du CEREMA en la matière.
- D'envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée afin de réaliser des aménagements de sécurité en sus de l'éclairage partiel et des trottoirs existants.

Les documents sont disponibles à l'attention des personnes intéressées auprès de la DGA Attractivité / Direction Economie Aménagement et Tourisme.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg et de PLU de la commune de HEILIGENBERG ont été présentés aux membres des Commissions territoriales Ouest Alsace Saverne Molsheim, Nord Alsace Haguenau Wissembourg, Eurométropole de Strasbourg et Centre Alsace et ont recueilli un avis favorable.

II. Proposition d'avis

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg et au projet de plan local d'urbanisme arrêté de la Commune de HEILIGENBERG.

Pour le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, l'avis favorable est assorti des demandes et recommandations suivantes :

- de modifier la carte de l'armature des mobilités ;
- de réévaluer les besoins en surface pour le développement des infrastructures routières ;
- de mentionner le projet Europa Vallée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs ;
- de développer la question de la logistique industrielle, faire état de ses caractéristiques et préciser les orientations qui la concernent spécifiquement ;
- de veiller à l'impact que pourrait constituer le renforcement des « continuités écologiques importantes complémentaires à l'échelle du SCOTERS » sur plusieurs projets de la Collectivité européenne d'Alsace.

Pour le projet de PLU arrêté de la Commune de HEILIGENBERG, l'avis favorable est assorti des trois recommandations suivantes :

- de préciser dans le PLU, et notamment dans le règlement, que la RD1420 est à la fois classée route express soumise à une marge de recul de 100 m (cf. art L111-6 du code de l'urbanisme) et classée Route à grande circulation, sauf dérogation (cf. art L111-8) si le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ses règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- d'envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la Rue Principale dont les visibilitées ne sont pas conformes aux préconisations du CEREMA en la matière ;
- d'envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



COMMUNES MEMBRES

Altorf
Avolsheim
Dachstein
Dinsheim/Bruche
Dorlisheim
Duppigheim
Duttlenheim
Ergersheim
Ernolsheim/Bruche
Gresswiller
Heiligenberg
Molsheim
Mutzig
Niederhaslach
Oberhaslach
Sultz-les-Bains
Still
Wolxheim

NOS COMPETENCES

Développement économique
Tourisme
Gestion des milieux aquatiques
Aires d'accueil des gens du voyage
Piscines
Relais Petite Enfance
Assainissement
Eau
Liaisons cyclables
Bornes de recharge pour
véhicules électriques
Banque de matériel
intercommunale
Système d'information
géographique
Mobilité
Aménagement numérique
Epicierie sociale

NOUS CONTACTER

2 route Ecospace
B.P. 93077
67125 MOLSHEIM CEDEX
Tél. : 03.88.49.82.58
Fax : 03.88.49.38.14
secretariat@cc-molsheim-mutzig.fr
www.cc-molsheim-mutzig.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA REGION DE MOLSHEIM-MUTZIG

Elaboration du PLU De la Commune d'Heiligenberg *Observations de la Communauté de Communes*

Destinataire : mairie@heiligenberg.fr

Date de transmission : 31/03/2025

Observation °2 :

Les propositions d'écriture des paragraphes « Eaux Pluviales » dans chaque zone du PLU et dans la partie « Lexique » du règlement écrit, transmises le 29 novembre 2025 par les services de la Communauté de Communes, ont bien été prises en compte dans le projet de PLU arrêté.

De ce fait, il conviendrait de supprimer le paragraphe initial ci-dessous, qui se trouve en page 10 du règlement écrit :

« Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- un volume de stockage de 450 m3 par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;*
- un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.*

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;*
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. »*

FIN DES OBSERVATIONS.

1^{er} VICE-PRESIDENT

Objet
Avis Chambre d'agriculture PLU arrêté
HEILIGENBERG

Référence
AR/JC – n°179

Dossier suivi par :
Aurélie ROUBINET
aurelie.roubinet@alsace.chambagri.fr
Tel : 03.88.19.17.22

Mairie
A l'attention de Monsieur le Maire de la
commune de Heiligenberg

47 Rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

Schiltigheim, le 16 mai 2025

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 en date du 28 février 2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les avis de la Chambre d'agriculture.

Au regard de l'analyse de la consommation foncière (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sur votre projet**, sous réserve de la mise en œuvre des dispositions nécessaires au maintien de l'activité agricole existante dans le secteur « enclavé » par les espaces urbains.

Au regard de l'analyse globale du projet et de la thématique agricole (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sur votre projet, sous réserve de la prise en compte des remarques.**

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

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

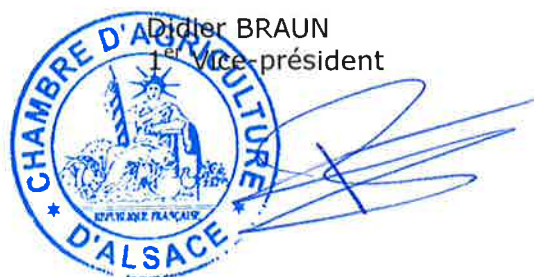
Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos cordiales salutations.

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

Didier BRAUN
1^{er} Vice-président



ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU COMMUNAL DE HEILIGENBERG

(Analyse conjointe au titre des articles L.112-3 du code rural et
L.153-16 du code de l'urbanisme)

En préambule, nous tenons à souligner la qualité des échanges lors des réunions de travail et la pertinence globale de votre projet. Sans remettre en cause ces éléments positifs, les points développés ci-après concernent particulièrement les dispositions qui suscitent encore des remarques ou interrogations.

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

▲ *Projet urbain - Habitat*

Concernant le projet urbain pour la partie habitat, les projections démographiques nous semblent pertinentes à l'horizon du PLU au regard de la situation de la commune. Les documents du PLU font ainsi état d'un besoin d'environ 40 nouveaux logements d'ici 2040, qui pourraient être réalisés à 60 % dans le tissu urbain existant (comblement des dents creuses et mobilisation de logements vacants notamment).

Nous saluons cette ambition, qui va dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles.

En complément, une zone 1AUh destinée principalement à l'habitat de 0,95 ha est prévue rue des Champs. Encadrée par une OAP, cette zone est urbanisable sous réserve d'un phasage en deux ou trois tranches, dans le respect d'une densité de 16 logements par hectare. Cette zone 1AU, bien que située de part et d'autre d'une rue déjà partiellement viabilisée et urbanisée à chacune des extrémités, causera l'enclavement d'environ 5 ha d'espaces majoritairement valorisés par l'agriculture (non déclarés à la PAC mais visiblement exploités). Les justifications sont simplement basées sur l'existence de constructions de part et d'autre de la future voie, elles pourraient être développées au regard du potentiel impact sur les espaces agricoles (voir ci-dessous).

L'ajout d'emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces dans l'espace agricole résiduel nous interpelle quant à la réelle volonté de maintenir le caractère agricole de cet espace et au risque qu'il perde toute vocation de production au profit d'un espace d'agrément ou de nature en milieu urbain. Le cas échéant, nous souhaitons que l'impact sur les surfaces agricoles (et donc sur l'économie des exploitations) soit reconnu et mentionné.

Concernant les STECAL, nous n'avons pas de remarques particulières, ceux-ci n'étant pas localisés sur des espaces agricoles.

▲ *Projet urbain – Développement économique*

Une mixité des fonctions (habitat, commerce, activité, bureaux, etc.) est prévue au sein de l'enveloppe urbaine existante. Des zones urbaines dédiées à l'activité économique sont prévues, basées sur l'emprise des

activités économiques existantes. Aucune zone d'extension dédiée au développement économique n'est prévue.

▲ **Projet urbain – Equipements**

Les zones dédiées aux équipements (publics et de loisirs) correspondent aux installations existantes, sans projets spécifiques d'extension.

▲ **Projet urbain – Impacts agricoles**

Les impacts sur des espaces agricoles sont relativement limités et principalement situés sur des espaces cultivés résiduels proches du milieu urbain.

Toutefois, le projet aura des impacts fonctionnels, notamment par l'enclavement d'espaces agricoles suite à l'urbanisation de la zone 1AUh. Maintenir l'accès à ces espaces pour les engins agricoles est essentiel, ce qui semble être prévu grâce à l'emplacement réservé n°1 (« Desserte des parcelles et cheminement piéton »). En autoriser explicitement l'accès aux engins agricoles nous semble indispensable pour maintenir le caractère agricole de ces espaces.

De plus, l'urbanisation de cette zone 1AUh créera de nouvelles zones de non traitement, sur environ 185 mètres au Nord de la rue, et sur environ 225 mètres au Sud.

Au regard de ces différents éléments d'analyse, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de développement de la commune, qui apparaît limité en termes d'étalement urbain, malgré un risque d'impact sur les surfaces agricoles plus important qu'affiché.

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

▲ **Règlement des zones agricoles**

La délimitation des zones agricoles est globalement bien explicitée à travers le projet. La zone naturelle Nb couvre les espaces boisés de la commune.

Le plan de zonage fait apparaître une zone agricole Ac couvrant un large espace agricole d'une surface d'environ 17 ha.

Concernant le règlement écrit, afin d'éviter toute ambiguïté liée aux termes utilisés (« constructions liées aux exploitations agricoles » et « utilité des constructions » par exemple) **nous suggérons de reprendre la formulation de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme**, et d'autoriser dans la zone Ac : « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime* ».

Nous suggérons également d'autoriser dans la zone Ac les constructions et installations prévues à l'article L.151-12 II du

code de l'urbanisme : « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

De plus et pour l'ensemble de la zone A, **nous suggérons de réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation (au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme)** afin d'avoir un cadre réglementaire pour ces dernières dans les zones agricoles et pour les logements de fonction agricoles. Ces extensions ou annexes ne peuvent en effet être directement regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole (bien que liées à des constructions à usage d'habitation elles-mêmes régulièrement édifiées en ce sens et au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole), ce qui peut poser des difficultés d'instruction. Nous suggérons donc de permettre les extensions (en fixant une limite de surface de plancher cumulée - existant + extensions - qui peut être celle de la charte départementale - 220 m² de surface de plancher), et de décider si vous souhaitez permettre les annexes (à encadrer en surface le cas échéant).

Si la zone Ac a bien pour objectif de permettre le développement de l'activité agricole sur la commune via l'accueil de nouvelles constructions, son dimensionnement devrait apporter des réponses à de potentiels besoins d'exploitations souhaitant s'implanter sur la commune. La Chambre d'agriculture est favorable à la démarche de définir des zones agricoles constructibles non pas en fonction de projets individuels identifiés à court terme, mais en fonction d'autres enjeux du territoire (environnementaux et paysagers par exemple). **Nous suggérons d'apporter plus d'explications sur les éléments qui ont conduit à choisir ce secteur pour le développement agricole.**

Le règlement du secteur agricole Ab (qui couvre la majeure partie des espaces agricoles de la commune, soit environ 117 ha) autorise les abris de pâtures en bois nécessaires à l'activité agricole, d'une emprise maximale de 40 m² et ouverts sur au moins 1 côté. La limitation de l'emprise ne nous semble pas justifiée ni justifiable, puisque le besoin dépend strictement du nombre de bêtes sur la pâture (vérifié au titre de la nécessité pour l'exploitation agricole au moment de l'autorisation d'urbanisme). **Nous suggérons de supprimer cette limitation.**

▲ **Préservation du paysage – enjeux agricoles**

Concernant les protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la Chambre d'agriculture les aborde avec vigilance. Si elle partage les objectifs environnementaux affichés, elle constate que les litiges sont de plus en plus nombreux quant à l'incidence de ces identifications sur l'activité agricole. Nous souhaitons rappeler que les dispositions du PLU ne peuvent en aucun cas contraindre ou imposer la nature des cultures menées sur les surfaces agricoles. Ainsi, il n'est pas du ressort du PLU d'interdire le retournement de prairies (par ailleurs très strictement cadré par les politiques agricoles nationales et européennes) ou d'imposer la plantation de haies actuellement inexistantes (qui se fait souvent via des programmes d'actions locaux et concertés). La notion

d'éléments à « préserver » ou à « restaurer » doit s'appuyer sur l'existant, qui présente un caractère fonctionnel ou dégradé (à restaurer), mais ne peut être invoquée pour créer de nouveaux espaces naturels en fonction de velléités locales.

En l'espèce, nous constatons que la quasi-totalité de la zone Ab est couverte par cette protection, sans identifier avec précision les éléments concernés sur la base de l'existant. **La Chambre d'agriculture est défavorable à cette pratique et demande que cette trame graphique soit précisée le cas échéant et limitée aux éléments paysagers existants.**

En outre, il apparaît que dans les secteurs où le parcellaire agricole reste très morcelé, ces éléments peuvent constituer un frein à l'acquisition/échange de parcelles afin d'améliorer les conditions d'exploitation (acquisition d'un terrain manquant dans un îlot de culture par exemple). Nous demandons d'introduire une exception à ce titre dans les possibilités de modifier ou de supprimer un élément identifié, sachant que cette exception pourra être compensée par la relocalisation d'un élément végétal équivalent à celui supprimé.

En conclusion, les dispositions réglementaires graphiques et écrites permettent, a priori, d'assurer d'éventuelles opportunités de développement agricole à court, moyen et long terme sur la commune.

Par conséquent, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sous réserve de justifications complémentaires et de la prise en compte des remarques ci-dessus.

Monsieur le Maire
Commune de HEILIGENBERG
84 rue Principale,
67190 HEILIGENBERG

Dossier suivi par :
Romane HAUSWALD
Tél : 33 (0)7 61 72 83 06
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 23/04/2025

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Heiligenberg

Monsieur le Maire,

Par mail réceptionné le lundi 28 février 2025, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre de Commerce et d'Industrie sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. La CCI émet un avis favorable à la procédure de révision en cours, sous réserve de prendre en considération les remarques ci-jointes.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à cette contribution, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations très distinguées.

**Le Directeur Attractivité et
Développement des Territoires
Chambre de Commerce et d'Industrie
Alsace Eurométropole**



Olivier SCHMITT

Nous saluons la qualité globale du dossier. Compte tenu du tissu économique de la commune, composé essentiellement de TPE, et de son statut de village dans l'armature urbaine du SCoT, les enjeux en matière de développement économique y sont très limités. Néanmoins, nous souhaitons formuler quelques remarques.

1. Construction de nouveaux logements ou hébergements touristiques

Notre principal enjeu est de veiller à ce que la construction de nouveaux logements ou hébergements touristiques ne soit pas autorisée dans les secteurs d'activités économiques. À cet égard, nous notons avec satisfaction que votre document n'encourage pas ces pratiques.

2. Article U2b : Alignement par rapport aux limites séparatives en secteurs Ue et Ut

Nous ne sommes généralement pas favorables à l'imposition d'une distance minimale de recul par rapport aux limites séparatives dans les zones d'activités. L'objectif étant de favoriser la densification et le développement des activités économiques existantes, une telle réglementation pourrait s'avérer contraignante dans certains cas. Par exemple, elle pourrait compliquer le raccordement de bâtiments entre eux.

3. Article U4 : Stationnement pour l'artisanat, bureaux et activités de service

Nous notons que vous imposez un ratio de 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Cependant, il n'est pas toujours pertinent de fixer un nombre de places proportionnel à la surface. Les besoins en stationnement varient selon le type et l'intensité de l'activité.

Nous encourageons une approche plus flexible dans les PLU, en tenant compte des spécificités locales et en favorisant la mutualisation des espaces de stationnement. Cela permettrait une meilleure optimisation des ressources tout en répondant aux besoins réels des utilisateurs.

4. Point de vigilance

En Zone urbaine à vocation économique, préciser logement de "fonction" le cas échéant.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Olivier RUSSEIL
Délégué territorial Nord-Est

Dossier suivi par : Yannick QUIRIN
Tél : 03 89 20 16 87
Mail : y.quirin@inao.gouv.fr

N/Réf : OR/SA/LET36.25

Monsieur le Maire

COMMUNE DE HEILIGENBERG
47, Rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

Colmar, le 26 mai 2025

Objet : Projet de PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du PLU de la commune de HEILIGENBERG.

La commune de HEILIGENBERG est incluse dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée/Appellation d'Origine Protégée (AOC/AOP) « Munster ». Elle appartient également à l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Choucroute d'Alsace », « Crème fraîche fluide d'Alsace », « Miel d'Alsace », « Pâtes d'Alsace » et « Volailles d'Alsace » et des Indications Géographiques (IG) des boissons spiritueuses « Kirsch d'Alsace », « Mirabelle d'Alsace », « Framboise d'Alsace », « Quetsch d'Alsace » et « Whisky d'Alsace ».

La commune compte 703 habitants (2024) et dispose d'un ban communal d'une surface de 547 ha. HEILIGENBERG fait partie du SCoT Bruche Mossig, approuvé en 2021. En terme d'occupation du sol, la forêt représente la majeure partie du territoire, couvrant près de 64% de celui-ci. Les espaces agricoles, presque intégralement caractérisés par des prairies et prés-vergers, représentent quant à eux 26% des surfaces. La commune a la particularité de ne plus compter d'exploitation agricole sur son territoire.

L'INAO relève que dans la documentation, le rapport de présentation fait état du potentiel de production de produits sous SIQO (Signe officiel d'Identification de la Qualité et de l'Origine).

L'objectif démographique de la commune est d'atteindre une population de 735 habitants d'ici 2035 ; pour ce faire, elle souhaite pouvoir réaliser 40 logements.

Outre les habitations réalisées en densification, la commune projette de créer une zone à urbaniser 1AU au nord de Heiligenberg, sur une surface de 0,96 ha. La densité qui y sera appliquée, conformément aux exigences du SCoT, sera de 16 logements par hectare. La zone 1AU est essentiellement constituée de prairies et pré-vergers, supports potentiels de productions sous SIQO.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 67

INAO - Délégation Territoriale Nord-Est
SITE DE COLMAR
12 avenue de la Foire aux Vins - 67 31233
68012 COLMAR CEDEX
Tél : 03 89 20 16 80
www.inao.gouv.fr

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale GE
3, Bd WILSON – 67083 STRASBOURG CEDEX



Mairie de HEILIGENBERG
47, rue Neuve
67190 HEILIGENBERG
A l'attention de Mr le Maire

Strasbourg, le 27/03/2025

Nos Réf. : Réponse à projet PLU Commune de Heiligenberg
Affaire suivie par : Frédéric SIMONIN
Contact : ditge_urbanisme@sncf.fr

Objet :

Avis SNCF sur projet PLU de Heiligenberg

Monsieur le Maire,

Vous nous avez fait parvenir un courrier, en date du 28/02/2025, nous indiquant que par délibération du conseil municipal, vous aviez voté votre projet de PLU consultable sur le site de votre commune. Par la même occasion vous nous demandez notre avis.

Or, après examen des différents livrables, nous avons remarqué que :

- Notre réponse à PAC communiqué le 03/09/2024 n'apparaît pas dans la liste des « Porté à Connaissance ».
- Dans l'annexe 6a) : les servitudes de protection du domaine ferroviaire T1 sont bien indiquées
- Dans l'annexe 6b) : le zonage de protection des servitudes T1 n'est pas repris (bande de 100ml de large le long de la voie ferrée 110.000 dite de Strasbourg-Ville à St-Dié

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

SIGNATURE

Frédéric SIMONIN

Chargé d'urbanisme

Pièces jointes :

Document explicatif de la servitude T1 Notice d'intégration



VOS RÉF. Consultation du 28/02/2025
NOS RÉF. TER-ART-2025-67188-CAS-206785-S2W4C8
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-NCY-URBANISME
E-MAIL : rte-cdi-ncy-urbanisme@rte-france.com

Mairie d'HEILIGENBERG

47 rue neuve
67190 Heiligenberg

mairie@heiligenberg.fr

OBJET : PA – PLU – Elaboration du PLU de
la commune d'**Heiligenberg**

Nancy, le 20/03/2025

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du **PLU d'Heiligenberg** arrêté par délibération en date du 29/01/2025 et transmis pour avis le 28/02/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 SCHIRMECK-WASSELONNE
Ligne aérienne 63kV N0 1 LUTZELHOUSE-MOLSHEIM

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :



1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, **ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Alsace
12 avenue de Hollande
68110 ILLZACH**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Ue, Uhe, Ur, 1AUh, Ab, Nb, NI** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :



2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

Bruno PENNEC
Directeur Adjoint du CDI Nancy



Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques
- Réponse de RTE au porter à connaissance.

Copie : DDT du Bas-Rhin ddt@bas-rhin.gouv.fr

MAIRIE DE
DINSHEIM-SUR-BRUCHE



Dinsheim-sur-Bruche, le 13 mars 2025

Mairie de Heiligenberg
M. Le Maire
47 rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Heiligenberg

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité mon avis concernant votre projet de PLU par courrier en date du 28 février 2025.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous transmettre mon avis favorable à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes cordiales salutations.

Le Maire,


Marie-Reine FISCHER



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com