

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

# 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME B

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC  
LES AUTRES DOCUMENTS

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 17 DÉCEMBRE 2025

LE MAIRE



# AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Heiligenberg a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans les documents Diagnostique-Enjeux et l'Etat Initial de l'Environnement (TOME A), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est conçu de manière à dérouler les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet de village :
  - dans son chapitre introductif, il explique les enjeux, les supports, la démarche et la construction du projet,
  - chacune des grandes orientations fait l'objet d'une introduction expliquant les objectifs qui la composent, en écho aux enjeux et questions établis dans le diagnostic,
  - par ailleurs, chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de village et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
  - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
  - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en oeuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
  - en introduction de chacun des articles des zones (urbaine, extension urbaine, agricole, naturelle) est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ;
- les documents graphiques du règlement comportent les plans permettant de spatialiser les règles.

L'objet du présent document est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).





# SOMMAIRE

<b>1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BRUCHE.....</b>	<b>7</b>
1.1 LE CONTEXTE DU PROJET.....	7
1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT BRUCHE MOSSIG.....	12
<b>2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>17</b>
2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE .....	17
2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU.....	20
2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	37
<b>3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS .....</b>	<b>39</b>



# 1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BRUCHE

## 1.1 LE CONTEXTE DU PROJET

### DES CHOIX PORTÉS PAR UN CADRE LÉGISLATIF S'INSCRIVANT DANS LA LOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent ainsi œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet. Ce projet est institué par le code de l'urbanisme et nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* définit :

- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD définit donc les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent le devenir de Heiligenberg.

## DES CHOIX ENCADRÉS PAR LES PRESCRIPTIONS DU SCOT BRUCHE MOSSIG

Le SCOT Bruche Mossig décline localement les objectifs d'aménagement et de développement durable du territoire. Il fixe dans son *Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)* l'ensemble des prescriptions que le PLU de Heiligenberg doit prendre en compte et par rapport auxquelles il doit être compatible. Ces prescriptions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

<b>SCOT Bruche Mossig (approuvé décembre 2021)</b> <b>Synthèse des orientations prescriptives concernant Heiligenberg</b>	
<b>Heiligenberg fait partie des communes villages.</b> <b>Pour le DOO, le développement des villages est essentiel pour le fonctionnement et l'attractivité du territoire. Les points nodaux concernant Heiligenberg sont :</b>	
<b>1) ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ESPACE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le SCOT Bruche-Mossig a pour objectif de recentrer le développement et concentrer l'offre en logements, en commerces et services ainsi qu'en foncier d'activité sur les niveaux supérieurs de son armature urbaine.</li> <li>Les politiques d'aménagement privilégient la densification des espaces sous-occupés, le renouvellement des tissus urbanisés et la reconquête des friches et la mobilisation des logements vacants, avant d'ouvrir de nouveaux secteurs en extension urbaine.</li> <li>Les collectivités mettent en place des stratégies foncières de façon phasée et priorisée, en priorité au sein du tissu bâti existant, permettant entre autres de produire des logements variés et à prix accessible. .</li> <li>Le développement des villages est essentiel pour le fonctionnement et l'attractivité du territoire. Le maintien d'une capacité de développement, modérée et proportionnée à leur rôle, est nécessaire à l'équilibre de l'armature urbaine du SCOT. Les communes de cet échelon veillent au développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité de leur développement, mais suffisant pour stabiliser (a minima) le fonctionnement des équipements, des activités économiques, des commerces et des services existants.</li> <li>Le 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. Cette croissance peut être plus importante pour les villages attenants au pôle urbain départemental, ayant une conurbation existante et antérieure à la date d'approbation du SCOT.</li> <li>Afin d'offrir aux résidents ou aux visiteurs la possibilité d'accéder aux polarités du territoire autrement qu'en voiture individuelle, les collectivités privilégient leur développement en tenant compte de la proximité d'une desserte par des transports collectifs, en particulier à proximité des gares ou des arrêts de transport en commun en site propre.</li> </ul>
<b>2) – PRINCIPES D'ÉQUILIBRE SPATIAL AU SEIN DU SCOT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le rythme maximal de la consommation foncière pour les extensions résidentielles se situe autour de 99 hectares au maximum pour les 10 années qui suivent l'approbation du SCOT, puis autour de 55 hectares pour les 10 années suivantes et à l'échelle du SCOT.</li> <li>Ces enveloppes dévolues à l'extension urbaine sont dimensionnées, et seront suivies, à l'échelle des communautés de communes, afin d'atteindre l'objectif minimal d'une production nouvelle annuelle de 320 logements sur la période 2020-2040, selon une répartition de 350 logements annuels entre 2020 et 2030 et de 290 logements annuels entre 2030 et 2040.</li> </ul>
<b>3) – CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le renouvellement urbain Les documents locaux d'urbanisme favorisent et facilitent à travers leurs dispositions (notamment réglementaires) le développement au sein des tissus urbanisés. Le renouvellement urbain doit s'inscrire dans une stratégie globale d'économie de l'espace par comblement des tissus urbanisés, lorsque les vides ne sont pas dévolus à des espaces collectifs.</li> <li>La maîtrise des extensions urbaines</li> <li>La localisation et l'organisation des secteurs d'extension projetés doivent être articulées avec les espaces naturels qui les bordent le cas échéant dans une logique de valorisation de l'armature naturelle et paysagère. Ces espaces urbains doivent considérer cette armature comme une façade et un espace central au même titre qu'un axe routier ou un espace public. Les documents locaux d'urbanisme et les opérations d'aménagement prévoient en particulier la réalisation concomitante et pérenne d'accès piétons/cycles desservant ces espaces naturels, agricoles ou forestiers, dès lors que la fréquentation de ces milieux par le public est compatible avec le fonctionnement écologique, l'usage agricole qui en est fait, ainsi qu'avec les éventuels risques qu'ils comportent.</li> </ul>
<b>4) – VALORISATION DES PAYSAGES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur la Bruche</li> <li>Préserver les vues sur le lointain <ul style="list-style-type: none"> <li>préserver les lignes de crêtes et points hauts des extensions urbaines</li> <li>mettre en valeur les silhouettes urbaines</li> <li>conditionner la réalisation des extensions urbaines par la prise en compte de la covisibilité depuis d'autres sites de la vallée</li> </ul> </li> <li>Préserver la qualité des paysages de fonds de vallée <ul style="list-style-type: none"> <li>ménager des coupures non bâties significatives afin d'éviter de créer des continuums bâtis</li> <li>développer et en protéger les cortèges végétaux et les boisements qui accompagnent le réseau hydrographique</li> </ul> </li> <li>Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines <ul style="list-style-type: none"> <li>Organiser l'interface entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis par un maillage de chemins et des coupures vertes significatives</li> <li>Maintenir des lisières urbaines</li> </ul> </li> <li>Préserver le patrimoine industriel, historique, ainsi que les arbres ou les structures végétales remarquables,</li> <li>Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville</li> </ul>

## SCOT Bruche Mossig (approuvé décembre 2021)

### Synthèse des orientations prescriptives concernant Heiligenberg

Heiligenberg fait partie des communes villages.

Pour le DOO, le développement des villages est essentiel pour le fonctionnement et l'attractivité du territoire. Les points nodaux concernant Heiligenberg sont :

<b>5) PREVENTION DES RISQUES</b>	• Prévenir les risques naturels liés aux événements pluvieux : appliquer les dispositions du PPRI
	• Tenir compte des risques de coulées d'eau boueuses et de mouvements de terrain
	• Minimiser les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux unitaires
	• Préserver les éléments de paysage qui contribuent à ralentir le ruissellement et qui favorisent l'infiltration, telles les haies, les bosquets, la végétation rivulaire, etc. pour prévenir les risques liés au ruissellement
	• Préserver les espaces non bâtis servant de champs d'expansion de crue
	• Sécuriser l'approvisionnement en eau potable
	• Développer les espaces végétalisés afin de réduire les risques climatiques et sanitaires
	• Anticiper la transition énergétique, notamment en facilitant les synergies entre les projets d'énergies renouvelables et les projets d'urbanisme
<b>6) LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET URBAINS À PROTÉGER</b>	• Se prémunir des autres risques et nuisances
	• Préciser le fonctionnement écologique et les enjeux en matière de biodiversité afin d'en assurer la préservation
	• Préserver de toute nouvelle construction ou aménagement les réservoirs de biodiversité
	• Préserver les prairies favorables aux Azurés
<b>7) LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR UNE MOBILITÉ DURABLE</b>	• Préserver et permettre la remise en bon état de la ripisylve le long des cours d'eau
	• Préserver les corridors de l'urbanisation
	• Contribuer au développement des modes actifs dans la proximité
	• Hiérarchiser les réseaux viaires selon une logique de jalonnement pour les usagers piétons et cyclistes.
<b>8) LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITAT</b>	• Faciliter l'accès à la gare
	• Renforcer les alternatives à l'usage individuel de l'automobile et les obligations de déplacement motorisé (ex. : parkings de covoiturage)
	• Développer le parc de logements pour répondre aux besoins des ménages (dont personnes âgées et à mobilité réduite)
	• Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels
<b>9) LES PRINCIPES D'ORGANISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accroître et diversifier l'offre locative privée</li> <li>• Accroître et rééquilibrer l'offre en logements aidés (part minimale de 2 % dans les extensions urbaines)</li> </ul>
	• Améliorer la qualité et l'attractivité du parc de logements anciens
	• Renouveler et diversifier les formes d'habitat
	• Renforcer l'activité économique locale (ouverture de zones d'activités n'excédant pas 1 ha)
<b>10) PROMOUVOIR LE TOURISME</b>	• Afin de répondre aux enjeux de maîtrise et d'économie du foncier et de renforcement du tissu économique existant, le SCoT Bruche-Mossig privilégie le remplissage des zones d'activités de rayonnement intercommunal et leurs extensions.
	• Renforcer l'activité économique locale
	• Conditions de développement des activités
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principes de réduction des impacts environnementaux</li> <li>- Principes d'insertion paysagère</li> </ul>
<b>10) PROMOUVOIR LE TOURISME</b>	• Améliorer l'offre d'activités de sports et de loisirs, notamment en encadrant et facilitant les aménagements relatifs à l'accès et à la pratique des sports de nature et activités de plein air
	• Améliorer l'offre d'hébergement touristique
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier l'implantation de gîtes, d'hôtels et d'établissements de restauration, ainsi que leurs extensions, au sein des tissus urbains, ou en continuité de ces derniers</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre les hébergements légers et hébergements de plein air inférieurs à 200 emplacements, mais en limitant l'imperméabilisation des sols et en n'altérant pas la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter les conditions d'implantation des établissements hors d'une continuité urbaine (surface, limitation de l'impact sur les milieux naturels, le paysage, prise en compte des risques naturels, sobriété énergétique, gestion optimale des ressources en eau et des déchets...)</li> </ul>
	• Améliorer l'accessibilité aux berges de la Bruche
<b>10) PROMOUVOIR LE TOURISME</b>	• Faciliter l'accès aux itinéraires de randonnée et de cycle-tourisme



## DES CHOIX NOURRIS PAR LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC

<b>Chapitre 1</b>	<b>Contexte communal, les enjeux</b>
<b>L'avenir de Heiligenberg s'inscrit d'une dynamique supra-locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la dynamique du grand territoire, l'agglomération de Molsheim et la proximité relative des agglomérations de Strasbourg et d'Obernai, voire le bassin de Saverne depuis la réalisation du Grand Contournement Ouest de Strasbourg.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le potentiel de cadre de vie du village, son paysage champêtre, ses promenades et son patrimoine.</li> </ul>	
<b>Chapitre 2</b>	<b>Les enjeux socio-démographique</b>
<b>Une dynamique démographique minimale est indispensable à la vitalité d'Heiligenberg.</b>	
<b>La politique de l'habitat doit être conçue et organisée pour garantir une attractivité résidentielle proportionnée aux besoins.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir une dynamique démographique permettant de consolider le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant un habitat collectif de village permettant à ses résidents un rapport au dehors et à la nature.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une dynamique locale d'éco-construction</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge</li> </ul>	
<b>Chapitre 3a</b>	<b>Les enjeux en matière d'équipements</b>
<b>La qualité des équipements et services aux habitants est essentielle pour permettre à Heiligenberg de conforter l'attractivité démographique indispensable à sa vitalité et conforme à son potentiel d'attractivité.</b>	
<b>Maintenir, conforter et développer leurs qualités représente donc un enjeu stratégique pour la commune.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir des modernisations et adaptations des différents équipements</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les qualités de pôle d'équipement du site Mairie - Eglise - Ecole - Salle des fêtes pérennisant les qualités de son regroupement</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'école et son périscolaire à l'évolution des besoins</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le site du stand de tir en tant qu'espace récréatif</li> </ul>	
<b>Chapitre 3b</b>	<b>Les enjeux économique</b>
<b>Le dynamisme du tissu économique local est important pour garantir une vitalité, un dynamisme et une animation plurielle du village.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à faciliter les possibilités de développement des entreprises existantes.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir les meilleures conditions d'accessibilité aux commerces et services, et prévoir des possibilités de développement de l'appareil commercial.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'espace d'activité « Gare - Scierie »</li> </ul>	
<b>Chapitre 4</b>	<b>Les enjeux en matière de déplacements, transports et mobilité</b>
<b>Promouvoir l'écomobilité représente un enjeu sociétal majeur. L'évolution des normes et des technologies, la généralisation progressive des voitures électriques concourent aux progrès nécessaires, mais l'action locale s'impose également comme un axe d'intervention indispensable.</b>	
<b>Pour ce faire le PLU de Heiligenberg doit apporter les meilleures réponses aux enjeux locaux identifiés.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la mobilité douce et les cheminements.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'accès au numérique et à la téléphonie</li> </ul>	
<b>Chapitre 5</b>	<b>Les enjeux en matière d'agriculture et sylviculture</b>
<b>De manière générale, la vallée de la Bruche a subi une déprise agricole très forte à partir de 1960.</b>	
<b>Il apparaît qu'Heiligenberg est aujourd'hui davantage une commune forestière, les activités agricoles étant centrées sur l'exploitation des prairies par des agriculteurs d'autres communes (fauche).</b>	
<b>Ces espaces de prairies représentent toutefois des espaces ouverts à protéger.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les massifs boisés et permettre leur exploitation</li> </ul>	
<b>Chapitre 6</b>	<b>Les enjeux en matière de structure urbaine, paysage et cadre de vie</b>
<b>L'inscription de Heiligenberg dans son site, dont la silhouette urbaine est particulièrement visible compte tenu de sa situation dominante, est de belle qualité et constitue l'identité, l'ambiance et le caractère de la commune.</b>	
<b>La préservation, valorisation et, selon les cas, la reconquête de ces qualités est essentiel pour le devenir communal.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrouver un lien fort à la topographie concernant le développement de l'urbanisation</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le caractère du village ancien et les caractéristiques du bâti ancien</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'insertion des constructions dans la pente</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'omniprésence de la végétation</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la banalisation de l'espace rural par l'urbanisation</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser une valorisation fonctionnelle et paysagère des anciens bâtiments d'activités</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'urbanité piétonne des places publiques</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les sentiers à l'intérieur du tissu bâti</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la lisibilité du fond de vallée prairial</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Révéler la présence de la Bruche et de sa ripisylve depuis les RD 392 et 1420</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les alignements d'arbres le long de la RD 392</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser le caractère singulier de l'espace agricole au nord du village</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les vues sur Still</li> </ul>	

## Chapitre 7 Les enjeux en matière d'environnement de biodiversité et de milieux naturels

**L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de sécuriser et mettre en perspective la qualité et le devenir de la richesse écologique d'Heiligenberg, ceci à la fois pour valoriser le patrimoine local, mais aussi pour contribuer de la meilleure manière à l'enjeu global.**

- Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants, notamment ceux à forts enjeux comme les prairies, les forêts mixtes ou de feuillus, les zones potentiellement humides, les vieux arbres et arbres à cavités...
- Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.
- Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains.
- Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés.

## Chapitre 8 Les enjeux en matière risques naturels, risques technologiques et de nuisances

**La commune de Heiligenberg n'est pas soumise à des risques naturels ou technologiques élevés, mais à des aléas dont il importe de bien prendre la mesure.**

- Les zones urbanisées sont à l'abri des risques d'inondation, principal risque naturel à Heiligenberg, mais il convient de prendre en compte la mémoire locale dans la prévention des risques d'inondation et de coulée d'eau boueuse.
- Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains
- Appliquer les normes parasismiques dans les constructions.
- Prendre en compte le risque de rétractation de sols argileux, même si le risque est faible et peu présent dans les zones urbanisées.

## Chapitre 9 Les enjeux en matière d'énergies renouvelables et de gaz à effets de serre

**En matière de réduction de GES, les enjeux pour le PLU de Heiligenberg sont de deux ordres, considérant que selon les études de l'ASPA, les émissions proviennent au niveau du Sundgau majoritairement du secteur résidentiel, de l'agriculture et des transports.**

- Réduction des émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès techniques et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir.
- Réduction des émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage.
- Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.
- Réduction des émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations) et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions anciennes.
- Valorisation photovoltaïque des toitures, notamment des bâtiments du site d'activité, des bâtiments agricoles et des équipements communaux.
- Prévoir la possibilité à terme de valoriser le potentiel hydroélectrique local.

Le Diagnostic a mis en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du territoire communal.

L'ensemble de ces éléments forment les 9 familles d'enjeux auquel le PADD ambitionne d'apporter réponse.



## 1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BRUCHE

### UN PADD DOTÉ DE 12 ORIENTATIONS

A l'aune des attendus du code de l'urbanisme, des prescriptions du SCOT, des enjeux identifiés par le Diagnostic, le PADD fixe l'ambition communale du PLU et décline 12 orientations pour préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.

	<b>UNE AMBITION</b> <b>Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village</b>
<b>Le choix du PADD</b>	Concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour concrétiser l'attractivité du village et assurer son évolution douce
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	La dynamique du grand territoire identifié dans le diagnostic : <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la dynamique du grand territoire, l'agglomération de Molsheim et la proximité relative des agglomérations de Strasbourg et d'Obernai, voire le bassin de Saverne avec la réalisation programmée du Grand Contournement Ouest de Strasbourg.</li> <li>• Valoriser le potentiel de cadre de vie du village, son paysage champêtre, ses promenades et son patrimoine. munale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif.</li> </ul>
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Cette ambition ne soulève aucune contradiction avec le SCOT.

	<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°1</b> <b>Conforter la vitalité démographique</b>
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit une croissance démographique de 30 habitants à horizon 2035. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,33%, soit un rythme de 66% inférieur à celui des 25 dernières années, soit 1,01%. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de maintenir la vitalité démographique : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir une dynamique démographique permettant de consolider le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue.</li> </ul> En l'occurrence, le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Les choix de croissance démographique sont proportionnés à la taille de Heiligenberg et à sa vocation de village définie par l'armature urbaine du territoire : « <i>Les communes villages veillent à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité, mais suffisant pour stabiliser (à minima) le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants.</i> » Le SCOT prévoit une croissance démographique limitée au solde naturel pour les villages, ceci excepté si une croissance supérieure, mais cela dans des proportions mesurées, est nécessaire pour garantir la vitalité du village et le bon fonctionnement des ses équipements. Cela est le cas pour Heiligenberg : le taux de croissance annuelle de la démographie de 0,33 % est le minimum indispensable pour garantir la pérennité de l'école du village

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°2 Prévoir et favoriser la production quelque 40 logements d'ici 2035	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD vise à permettre la production de 40 logements à horizon 2035. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 30 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique, c'est-à-dire prendre en compte à la fois la croissance démographique visée et la baisse prévisible de la taille des ménages. • Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Les choix de production de logements sont proportionnés à la taille de Heiligenberg et à son objectif très mesuré de croissance démographique, ainsi également qu'à sa vocation de village définie par l'armature urbaine du territoire : • <i>Les communes villages veillent à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité, mais suffisant pour stabiliser (à minima) le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants.</i> Objectif d'une production de 40 logements est parfaitement proportionnée aux enjeux d'évolution démographique et de prise en compte de la diminution de la taille des ménages.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°3 Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et la création de maisons pluri-logements attractives notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux d'adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins et des modes de vie de toutes les catégories de population. • Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant un habitat collectif de village permettant à ses résidents un rapport au dehors et à la nature. • Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie • Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Le SCOT souligne la nécessité de diversifier l'offre de logements : • <i>Développer le parc de logements pour répondre aux besoins des ménages (dont personnes âgées et à mobilité réduite)</i> • <i>Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels</i> Le PADD met en perspective des objectifs en ce sens en combinant logements collectifs et individuels, comme le prescrit le SCOT.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD privilégie la densification du tissu bâti existant pour environ deux tiers de la production de logements. Ce chiffre correspond à la mobilisation maximale prévisible des dents creuses à horizon 10 ans. Par conséquent, le besoin d'extension urbaine est limité aux besoins du tiers restant de l'objectif de production de logements, soit une quinzaine de logements impliquant un besoin foncier d'environ 1 ha.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique, ceci en prévoyant la mobilisation optimale par densification de l'enveloppe urbaine existante. À horizon 10 ans, cette mobilisation optimale représenteront environ quelques 25 solutions foncières. En l'occurrence, le besoin d'extension urbaine doit permettre la production du tiers des logements visés. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	• Le potentiel de densification a été estimé finement et son rythme prévisible de mobilisation analysé notamment à l'aune d'un regard rétrospectif dans le but de donner la priorité au renouvellement urbain, comme le prescrit le SCOT. Aussi, la mobilisation maximale prévisible du potentiel de densification du tissu urbain existant à horizon dix ans est limitée à quelques 20 / 25 logements. En effet, il importe de ne pas sous-estimer la problématique de la rétention foncière. • Par conséquent, en prévoyant un besoin d'extension urbaine de 1 ha, le PADD propose une gestion parcimonieuse de l'espace et une économie de la consommation foncière en phase avec les objectifs du SCOT et l'art. 4 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 reconnaissant le droit à l'hectare. • Conformément aux attendus du DOO du SCOT, le PADD (orientation n°3) fixe un objectif de densité minimale de 16 logements / ha pour l'urbanisation des terrains situés en extension urbaine.



ORIENTATION STRATÉGIQUE N°5 Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants	
<b>Le choix du PADD</b>	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire)</li> <li>• Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique du site stand de tir / City Parc</li> <li>• Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic soulignait l'enjeu de maintenir et conforter, de manière continue, la qualité des équipements et services aux habitants ainsi que leur niveau d'activité, au cœur de la vitalité communale. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir des modernisations et adaptations des différents équipements, dont notamment le cimetière</li> <li>• Conforter les qualités de pôle d'équipement du site Mairie - Eglise - Ecole - Salle des fêtes pérennisant les qualités de son regroupement</li> <li>• Adapter l'école et son périscolaire à l'évolution des besoins</li> <li>• Valoriser le site du stand de tir / city parc en tant qu'espace récréatif</li> </ul> Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Le SCOT encourage le développement des équipements et services de proximité dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme</li> <li>• Conforter l'espace d'activité « gare - scierie »</li> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture permettre l'importation de l'une ou l'autre exploitation</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue les mêmes enjeux en insistant sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir les meilleures conditions d'accessibilité aux commerces et services, et prévoir des possibilités de développement de l'appareil commercial.</li> <li>• Veiller à faciliter les possibilités de développement des entreprises existantes.</li> </ul> Le diagnostic mettait également en exergue les prairies de fauche exploitées par des agriculteurs d'autres communes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture</li> </ul> Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Le SCOT encourage le développement économique dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'activité économique locale</li> <li>• Faciliter le développement de l'artisanat et des services à la personne dans le tissu urbain existant en adaptant les règles</li> <li>• Permettre la modernisation des entreprises implantées sur le territoire</li> <li>• Préserver prioritairement les terres mécanisables et les prairies de fauche nécessaires à l'élevage des cheptels ou à l'ouverture des paysages, les espaces agricoles de maraîchage et de vergers</li> </ul> Le PADD s'inscrit dans cette logique.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°7 Assurer un choix optimal, dévolution de la forme urbaine	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit de finaliser les contours de la forme urbaine du village par l'urbanisation de la rue des champs. Cette objectif vise à valoriser une rue déjà partiellement viabilisée et dont l'urbanisation est déjà fortement engagée à chacune des deux extrémités. Ce choix d'urbanisation évite les constructions en impasse et permet une urbanisation qui ne génère pas de consommation foncière supplémentaire.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic met en exergue l'enjeu de la compacité de la forme urbaine et de la valorisation en ce sens de la rue des champs.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La priorité à donner à la compacité de la forme urbaine, et l'objectif de privilégier une urbanisation fluide, évitant les quartiers en impasses trouve sa solution dans le choix du PADD.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°8</b> <b>Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie</b></p>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notable la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins</li> <li>• Finaliser les contours de la forme urbaine du village</li> <li>• Privilégier la compacité de la forme urbaine et l'insertion du village dans son site par une localisation privilégiée de l'urbanisation le long de la rue des Champs..</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant</li> <li>• Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante</li> <li>• Valoriser les vues sur le grand paysage</li> <li>• Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village</li> <li>• Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au cœur de village</li> <li>• Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant</li> <li>• Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche</li> <li>• Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau</li> <li>• Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic soulignait les caractéristiques de Heiligenberg en tant que village « perché », positionné sur des replats ou des versants, et l'intérêt de préserver la silhouette urbaine sans étendre non utilement le village au-delà de ses contours extérieurs existants.</p> <p>Le diagnostic soulignait également l'ensemble des enjeux qui trouvent réponses dans le PADD, en particulier les enjeux de topographie et de préservation du caractère du village ancien, ainsi que la mise en valeur de la présence de la Bruche, la préservation des espaces ouverts et des points de vues, la valorisation des sentiers, la préservation de l'omniprésence de la végétation.</p>
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	<p>Le SCOT demande de recentrer les extensions de chaque commune, de rechercher une optimisation de la consommation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Développer les extensions urbaines en cohérence et en continuité avec les espaces urbanisés existants, en profondeur, et non linéairement le long des routes en visant à réduire les distances à parcourir.</i></li> </ul> <p>Le SCOT demande de préserver et valoriser les paysages, notamment les vues sur le lointain, et de mettre en valeur la Bruche, d'organiser l'interface entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis par un maillage de chemins et des coupures vertes significatives.</p> <p>Le PADD s'inscrit dans cette logique.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b></p>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche</li> <li>• Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés</li> <li>• Protéger et valoriser les forêts</li> <li>• Faire de la richesse écologique une valeur</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue les enjeux de maintenir la richesse des biotopes existants, notamment ceux à forts enjeux identifiés dans le diagnostic.</p> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux en les intégrant dans une démarche globale de valorisation des paysagers et de la qualité écologique des milieux.</p>
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	<p>Les prescriptions du SCOT quant à la protection des milieux naturels se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Préciser le fonctionnement écologique et les enjeux en matière de biodiversité afin d'en assurer la préservation</i></li> </ul>



ORIENTATION STRATÉGIQUE N°10 Promouvoir l'écomobilité	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la mobilité douce et les cheminements</li> <li>• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale</li> <li>• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge</li> <li>• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés</li> <li>• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg</li> <li>• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic de développer la mobilité douce entre autres en étendant et valorisant les cheminements piétons/vélos et en confortant le rôle de la gare.
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Les prescriptions du SCOT pour renforcer les modes doux de déplacement, favoriser le covoiturage, se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer au développement des modes actifs dans la proximité</li> <li>• Hiérarchiser les réseaux viaires selon une logique de jalonnement pour les usagers piétons et cyclistes.</li> <li>• Faciliter l'accès à la gare</li> <li>• Renforcer les alternatives à l'usage individuel de l'automobile et les obligations de déplacement motorisé (ex. : parkings de covoiturage)</li> </ul>
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°11 Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions).</li> <li>• Encourager les économies d'énergie, les projets en matière d'énergies renouvelables, les actions citoyennes en matière de gestion des déchets et de l'eau</li> </ul>
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Les prescriptions du SCOT de favoriser la production d'énergies alternatives et inciter aux économies d'énergie se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper la transition énergétique, notamment en facilitant les synergies entre les projets d'énergies renouvelables et les projets d'urbanisme</li> </ul>
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°12 Prévenir les risques et les nuisances	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains</li> <li>• Prévenir des nuisances acoustiques</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic (prévention des risques d'inondation et de coulées de boue).
<b>Le respect de la compatibilité avec le SCOT</b>	Les prescriptions du SCOT de limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances sont traduites dans les orientations du PADD. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévenir les risques naturels liés aux événements pluvieux : appliquer les dispositions du PPRI</li> <li>• Tenir compte des risques de coulées d'eau boueuses et de mouvements de terrain</li> </ul>

## 2. EXPLICATION DES CHOIX

### RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÈGLEMENTAIRE

LA DÉLIMITATION DES ZONES, LES RÈGLES, LES OAP, LES SERVITUDES

#### 2.1 LA STRATÉGIE RÈGLEMENTAIRE

##### **CONCRÉTISER EN DROIT LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA MEILLEURE MANIÈRE**

Le Plan Local d'Urbanisme vise à penser l'avenir de Heiligenberg de manière pragmatique, c'est à dire portée par une ambition combinant attractivité maîtrisée et valorisation du cadre de vie, et une prise en compte attentive du contexte local et de la réalité de terrain.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Heiligenberg de sorte à ce qui permette la concrétisation des orientations du PADD.

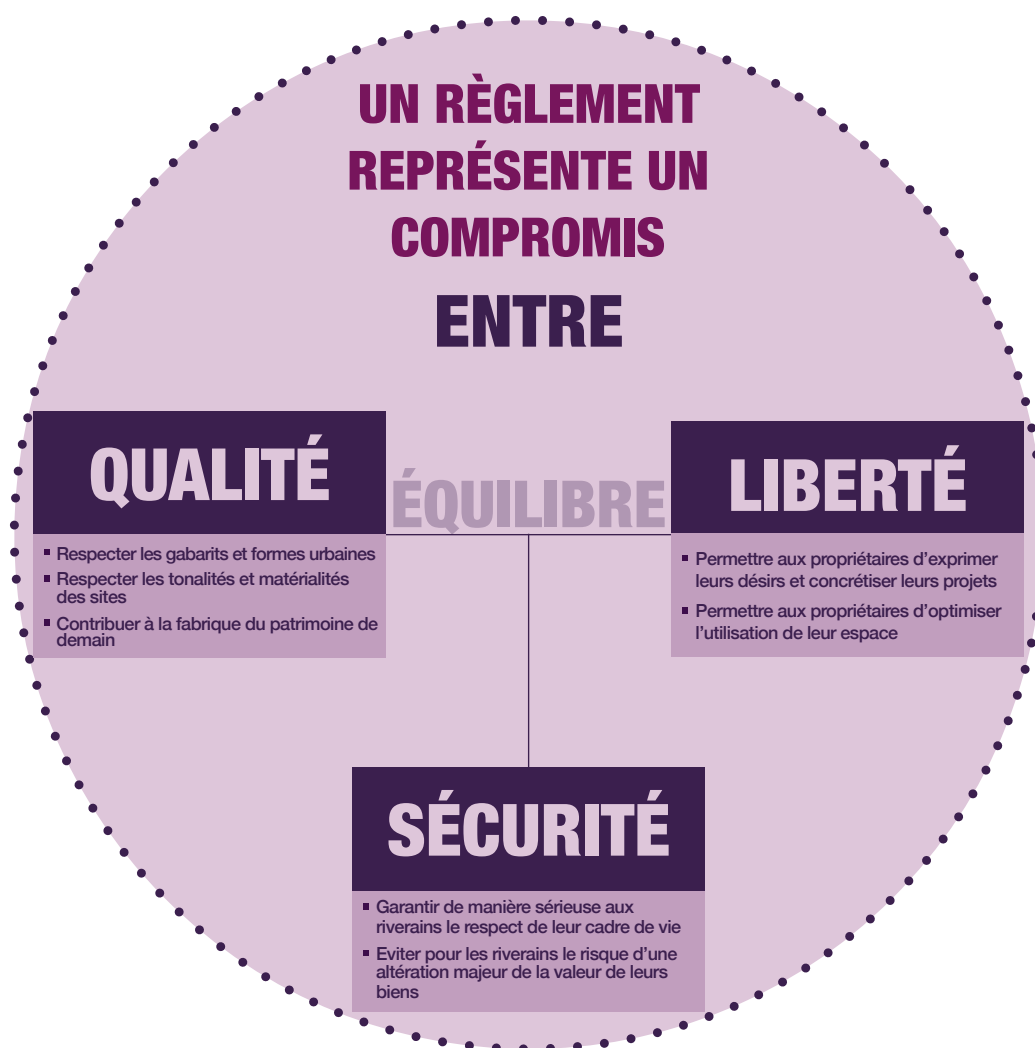
L'évolution du code de l'urbanisme facilite la possibilité pour les PLU d'atteindre cet objectif. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) et de la loi Climat et Résilience.

##### **PRENDRE EN COMPTE LA RÉALITÉ VÉCUE ET DE TERRAIN**

Concernant l'esprit de son règlement, le Plan Local d'Urbanisme de Heiligenberg, privilégie le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée trois objectifs :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;
- l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.

La prise en compte articulée et harmonieuse de ces trois objectifs permet de privilégier un urbanisme concret attentif à ses implications pour la vie concrète des habitants de Heiligenberg. Le Diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont particulièrement souligné l'importance de la recherche de l'équilibre et du compromis entre "qualité", "liberté" et "sécurité" pour doter la commune d'un PLU positivement opérationnel.



### LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le zonage répond de manière « classique » à une décomposition du territoire communal en 4 zones.

- La zone U, qui couvre l'espace déjà urbanisé, destinée à être perpétuée dans cette vocation ;
- La zone AU, destinée à l'urbanisation future ;
- La zone A, qui couvre l'espace agricole et se trouve confortée dans cette vocation ;
- la zone N, qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation ;

A l'exception de la zone AU, l'ensemble des zones sont décomposées en secteurs identifiant et règlementant les spécificités qui leur sont propres.

## UN RÈGLEMENT COMPOSÉ DE 6 ARTICLES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- L'article 1 qui définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.
- L'article 2 qui définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
- L'article 3 qui définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
- L'article 4 qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.
- L'article 5 qui définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.
- L'article 6 qui définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface\* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre\*.
- Dans le souci de faciliter la lecture du *Règlement* écrit, la rédaction des articles est faite sous forme de tableau. Cette solution à l'avantage d'offrir une vision synoptique et synthétique de chacun des articles.

Par ailleurs, des dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux, ceci afin de concentrer la lecture du règlement de chaque zone sur le corpus des règles qui lui est spécifique.

## 2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

### LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE ET EN SECTEUR

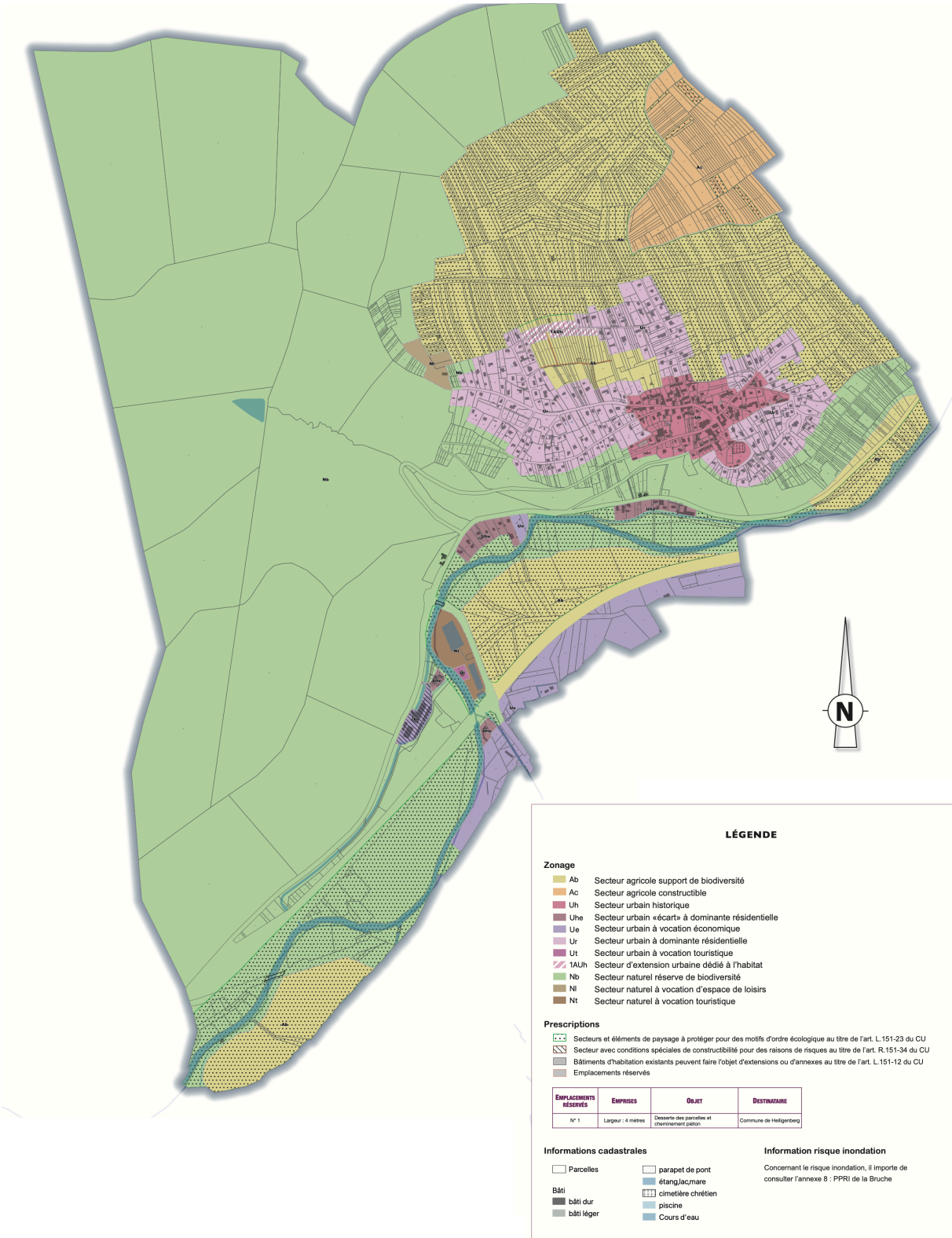
La partie graphique du *Règlement* du PLU que constitue le *Plan de zonage*, délimite 4 zones. Chacune de ses zones est décomposée en secteurs identifiants des destinations et des règles spécifiques.

Le tableau ci-dessous présente les 4 zones et les 11 secteurs qui les composent.

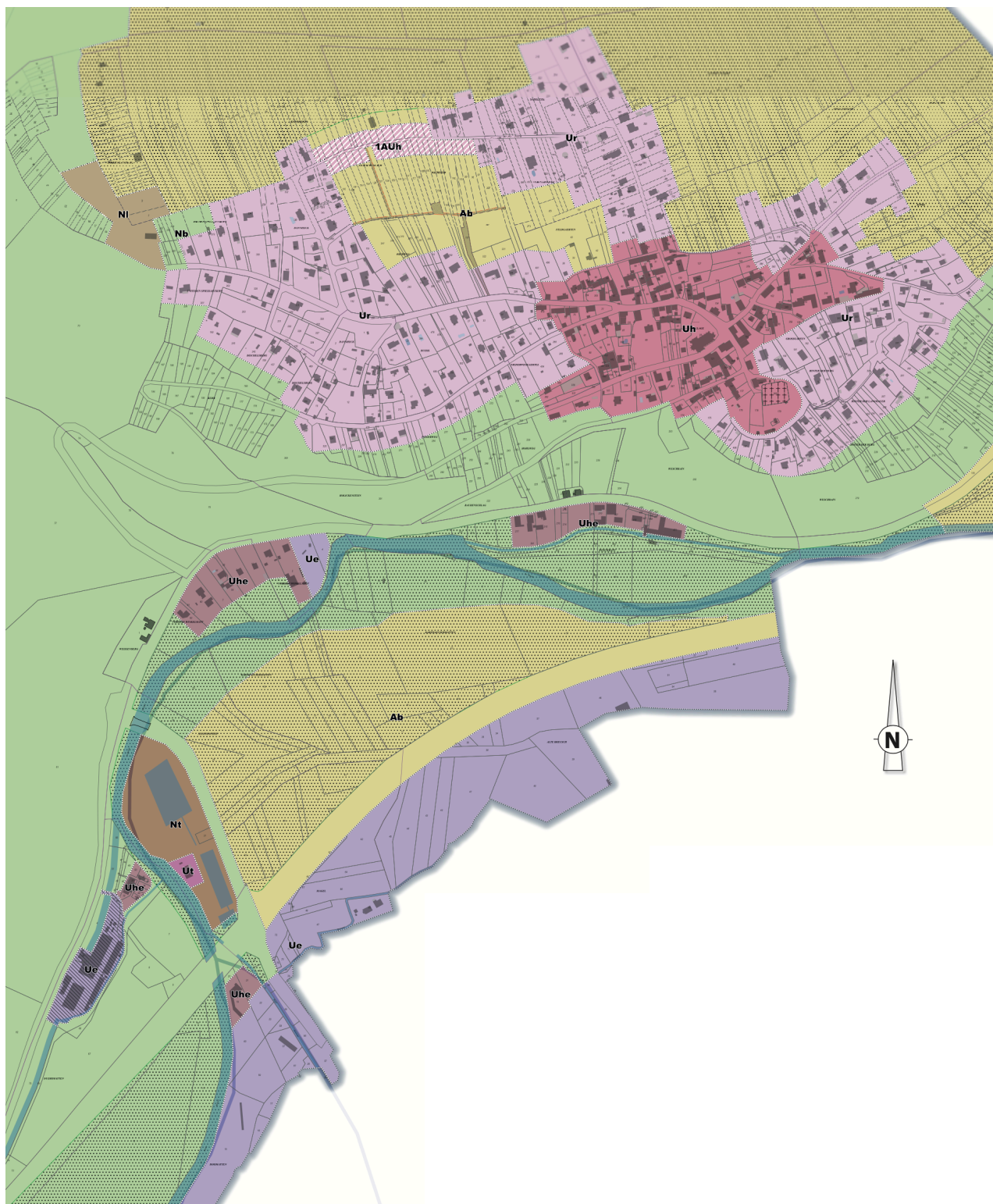
PLAN DE ZONAGE TABLEAU DES SURFACES			
1AUh	AU	0,96 ha	0,96 ha
Ab	A	116,72 ha	133,5 ha
Ac		16,78 ha	
Nb	N	381,35 ha	384,89 ha
NI		1,2 ha	
Nt		2,33 ha	
Ue	U	14,61 ha	59,2 ha
Uh		9,82 ha	
Uhe		3 ha	
Ur		31,62 ha	
Ut		0,15 ha	
Total		578,56 ha	

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	EMPRISES	OBJET	DESTINATAIRE
N° 1	Largeur : 4 mètres	Desserte des parcelles et cheminement piéton	Commune de Heiligenberg

# PLAN DE ZONAGE



## PLAN DE ZONAGE ZOOM DE LA PARTIE URBAINE



## LA ZONE U

La zone U correspondant à l'espace urbain existant de Heiligenberg. L'objectif général de la zone est de permettre son évolution dans le respect des équilibres de destination et de forme urbaine et architecturale existantes. C'est dans le but de bien marquer cette finalité que la zone U est décomposée en 5 secteurs spécifiques.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone U et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°1</b> <b>Conforter la vitalité démographique</b>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 30 habitants à horizon 2035. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,33%, soit un rythme de 66% inférieur à celui des 25 dernières années, soit 1,01%.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article U1 du règlement confirme la vocation résidentielle des secteurs Uh, Uhe et Ur.</li> <li>• Les articles U2, U3, U5 et U6 offrent des possibilités de densification ou de mutation du bâti et de renouvellement urbain afin de permettre une contribution d'environ 20 /25 logements à la production des quelque 40 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°2</b> <b>Prévoir et favoriser la production quelque 40 logements d'ici 2035</b>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 40 logements à horizon 2035.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 30 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°3</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</b>	<p>Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et la création de maisons pluri-logements attractives notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions en zone U sont essentiellement l'objet de permis individuels. De ce fait, ni le règlement, ni les OAP n'ont pas d'effet direct sur cette orientation, si ce n'est qu'ils ne posent pas d'obstacle particulier à un habitat diversifié.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°4</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b>	<p>Le PADD privilégie la densification du tissu bâti existant pour environ deux tiers de la production de logements. Ce chiffre correspond à la mobilisation maximale prévisible des dents creuses à horizon 10 ans.</p> <p>Par conséquent, le besoin d'extension urbaine est limité aux besoins du tiers restant de l'objectif de production de logements, soit une quinzaine de logements impliquant un besoin foncier d'environ 1 ha.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les secteurs Uh, Uhe et Ur, le règlement offre des possibilités de densification, donc une contribution importante et équilibrée à la gestion parcimonieuse de l'espace eu égard également à la volonté de préservation d'un cadre vie ouvert de village. Le potentiel de densification ainsi libéré permet une contribution d'environ 20/25 logements à la production des quelque 40 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°5</b> <b>Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire)</li> <li>• Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique du site stand de tir / City Parc</li> <li>• Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée dans tous les secteurs.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°6</b> <b>Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</b>	<p>Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme</li> <li>• Conforter l'espace d'activité « gare - scierie »</li> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture</li> <li>• Permettre l'installation de l'une ou l'autre exploitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article U1 du règlement ouvre les secteurs Uh, Uhe et Ur à des destinations « économiques » compatibles avec le cadre urbain et résidentiel de la zone (activités de service, commerces de moins de 300 mètres carrés).</li> <li>• L'activité agricole se trouve autorisée de fait en zone U dans le cadre des constructions non spécifiques et n'entraînant pas de périmètres sanitaires ou n'aggravant pas les périmètres sanitaires existants.</li> <li>• Un secteur Ue autorise les activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôt, bureau), ainsi que les commerces et activités de service.</li> <li>• Le secteur Ut autorise les constructions liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique dans la limite d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 300 mètres carrés. Ces dispositions permettent l'évolution du restaurant existant. La délimitation du secteur prend en compte la problématique spécifique du risque inondation définie par le PPRI.</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°8</b> <b>Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie</b>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins</li> <li>• Finaliser les contours de la forme urbaine du village</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant</li> <li>• Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante</li> <li>• Valoriser les vues sur le grand paysage</li> <li>• Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village</li> <li>• Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au cœur de village</li> <li>• Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant</li> <li>• Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche</li> <li>• Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau</li> <li>• Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour préserver et valoriser les éléments structurants et les lignes de forces architecturales du village, l'article U2a du règlement prévoit pour les secteurs Uh, Uhe et Ur des modalités d'alignement du bâti garant du respect des lignes de construction existantes dans chaque rue.</li> <li>• Dans ce même but, l'article U5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant.</li> <li>• Pour assurer la qualité du cadre de vie en milieu urbain, donc également l'équilibre des implantations du bâti qui garantit le sentiment du chez-soi pour tous, l'article U2b du règlement impose en secteur Uh, Uhe et Ur le respect d'un recul minimum de 3 mètres et correspondant également à au moins la moitié de la hauteur (h/2) par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions.</li> <li>• Cette base de sécurité étant posée, afin de permettre également une optimisation des implantations des constructions sur les parcelles, l'article U2b offre des possibilités « encadrées » d'implantation du bâti au droit ou quasiment au droit des limites séparatives.</li> <li>• Par ailleurs, afin de ne pas interdire l'évolution des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres ou h/2 des limites séparatives, l'article U2b prévoit la possibilité d'agrandir les dites constructions au droit des limites séparatives, ceci dans la cadre d'une extension maximale de 5 mètres.</li> <li>• Dans ce même but, l'article U5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article U5 limite l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètres le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée (0,5 mètres côté amont d'un terrain en pente).</li> <li>• Concernant les hauteurs des constructions et la typologie des toitures, l'objectif poursuivi est d'inscrire l'évolution de la morphologie urbaine en continuité de l'équilibre existant.</li> <li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article U1).</li> <li>• L'article U5 régit l'aménagement des clôtures, qui ne peuvent dépasser 1,8 mètre coté rue. Leur gabarit devra respecter l'équilibre donné par celles des constructions riveraines.</li> <li>• L'article U5 permet des possibilités d'utilisation de dispositifs destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, isolation thermique...) à condition de s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti existant.</li> <li>• Concernant de manière spécifique le secteur Ue, le règlement prévoit un étagement des hauteurs de construction depuis le droit de la RD 1420 jusqu'au droit du versant sud, ceci dans le but à la fois de permettre le développement industriel du site tout en préservant les lignes de forces de la structure paysagère du fond de la vallée de la Bruche</li> </ul>
	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'intégration paysagère du site d'activité de la « scierie » en particulier au regard de la route express RD 1420</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Ue de la « scierie » localisé se trouve localisé au droit de la RD 1420, classée « route express » et soumise à ce titre l'article L.111-6 du code de l'urbanisme relatif à la loi Barnier. L'activité du site et son développement pouvant impliquer la réalisation de toiture de protection des stockages de bois, ainsi que la réalisation de nouvelles unités de façonnage, il est fondamental que des possibilités de constructions soient possibles, cela même dans la bande localiser à moins de 100 mètres de la route départementale 1420.</li> <li>De prendre en compte les attendus de la loi Barnier et en s'appuyant sur l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le règlement prévoit trois mesures spécifiques 40 de l'intégration paysagère du site de la Ue de la « scierie », cela relativement à la route départementale 1420 classée route express.</li> <li>Ces mesures : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurent une hauteur de constructibilité progressive à mesure que l'on s'éloigne de la route express et que l'on s'approche des pan montagneux marquant le sud du site.</li> <li>• Instaure la création d'une haie/bosquet, support de biodiversité, assurant par la prise en compte du cône de vue depuis la RD 1420 lors de la réalisation de chaque construction.</li> <li>• Oblige à des solutions architecturales respectueuses de l'environnement naturel dans lequel s'inscrit le site.</li> </ul> </li> </ul>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche</li> <li>• Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés</li> <li>• Protéger et valoriser les forêts</li> <li>• Faire de la richesse écologique une valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La biodiversité en milieu urbain (nature dans la ville) est encadrée par les prescriptions des articles U5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques et via notamment la définition d'une Palette végétale d'essences indigènes.</li> <li>• Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbain, l'article U6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre) dont le degré d'exigence est au minimum garant de la préservation de l'équilibre existant.</li> </ul> <p>Cependant, afin de ne pas interdire un minimum d'évolution des propriétés bâties existantes, l'article U6 du règlement prévoit d'une part que le PLT ne s'applique pas à l'extension des constructions et, d'autre part, que dans le cas d'un CBS inférieur minimum requis, une possibilité d'extension minimale reste possible dans la limite de 40 m² en secteurs Uh, Uhe et Ur et de 150 m² en secteur Ue.</p>
<b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la mobilité douce et les cheminements</li> <li>• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale</li> <li>• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge</li> <li>• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés</li> <li>• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg</li> <li>• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de favoriser la mutation des voiries communales d'une caractéristique et d'une ambiance à dominante routière vers l'idée de « rues partagées », le règlement prévoit des normes minimales de stationnement imposant entre 2 et 2,5 places par logement.</li> <li>• Par ailleurs, afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables</b>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement recommande la conception bioclimatique des bâtiments (article U5) et permet la valorisation des énergies renouvelables (pompes à chaleurs, énergie solaire...), mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</li> <li>• Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans les règles générales de hauteur (article U3).</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Prévenir les risques et les nuisances</b>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains</li> <li>• Prévenir des nuisances acoustiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article U1).</li> <li>• L'article U5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</li> <li>• Concernant le risque d'inondation inhérent à la Bruche, la délimitation de la zone U et les prescriptions du règlement respectent les prescriptions du PPRI en vigueur.</li> <li>• Concernant les risques liés à la circulation automobile, sa prise en compte à induit d'imposer un recul spécifique d'implantation des constructions en secteur Uhe.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°7</b> <b>Assurer un choix optimal, dévolution de la forme urbaine</b>	<p>Le PADD prévoit de finaliser les contours de la forme urbaine du village par l'urbanisation de la rue des champs. Cette objectif vise à valoriser une rue déjà partiellement viabilisée et dont l'urbanisation est déjà fortement engagée à chacune des deux extrémités. Ce choix d'urbanisation évite les constructions en impasse et permet une urbanisation qui ne génère pas de consommation foncière supplémentaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation du secteur 1AUh le long de la rue des Champs répond à cet objectif du PADD</li> </ul>



## LA ZONE AU

La zone AU comprend le secteur 1AUh d'une surface de 1 hectare à vocation résidentielle.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°1</b> <b>Conforter la vitalité démographique</b>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 30 habitants à horizon 2035. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,33%, soit un rythme de 66% inférieur à celui des 25 dernières années, soit 1,01%.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone AU est destinée au développement urbain essentiellement résidentiel d'Heiligenberg. Elle comprend un secteur 1AUh d'une surface de 1 ha.</li> <li>• Le secteur 1AUh répond au besoin défini par le PADD en terme de production de logements en extension urbaine, soit quelque 16 logements, ceci en complément de ceux prévu par densification de la zone U, soit entre 20 et 25 logements.</li> <li>• Conformément aux attendus du PADD, le secteur 1AUh doit permettre la réalisation de 16 logements. A cet effet, l'OAP impose de manière correspondante une densité de 16 logements par hectare qui permet de répondre aux orientations 2, 3 et 4 du PADD.</li> <li>• Concernant l'enjeu de la production d'une palette d'offre en habitat, l'OAP précise que chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°2</b> <b>Prévoir et favoriser la production quelque 40 logements d'ici 2035</b>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 40 logements à horizon 2035.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 30 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°3</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</b>	<p>Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et la création de maisons pluri-logements attractives notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°4</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b>	<p>Le PADD privilégie la densification du tissu bâti existant pour environ deux tiers de la production de logements. Ce chiffre correspond à la mobilisation maximale prévisible des dents creuses à horizon 10 ans.</p> <p>Par conséquent, le besoin d'extension urbaine est limité aux besoins du tiers restant de l'objectif de production de logements, soit une quinzaine de logements impliquant un besoin foncier d'environ 1 ha.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°5</b> <b>Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire)</li> <li>• Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique du site stand de tir / City Parc</li> <li>• Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur 1AUh est dédié principalement à l'habitat, mais dans le but de permettre une certaine mixité fonctionnelle tout en privilégiant le caractère résidentiel, y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les entreprises artisanales et activités de services de moins de 100 mètres carrés.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°6</b> <b>Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</b>	<p>Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme</li> <li>• Conforter l'espace d'activité « gare - scierie »</li> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture</li> <li>• Permettre l'installation de l'une ou l'autre exploitation</li> </ul>	
<b>Orientation Stratégique n°7</b> <b>Assurer un choix optimal, dévolution de la forme urbaine</b>	<p>Le PADD prévoit de finaliser les contours de la forme urbaine du village par l'urbanisation de la rue des Champs. Cet objectif vise à valoriser une rue déjà partiellement viabilisée et dont l'urbanisation est déjà fortement engagée à chacune des deux extrémités. Ce choix d'urbanisation évite les constructions en impasse et permet une urbanisation qui ne génère pas de consommation foncière supplémentaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation du secteur 1AUh le long de la rue des Champs répond à cet objectif du PADD</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°8</b> <b>Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie</b>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins</li> <li>• Finaliser les contours de la forme urbaine du village</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant</li> <li>• Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante</li> <li>• Valoriser les vues sur le grand paysage</li> <li>• Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village</li> <li>• Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au cœur de village</li> <li>• Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant</li> <li>• Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche</li> <li>• Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau</li> <li>• Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de qualité urbaine, l'OAP prévoit une urbanisation qui privilégie un profil de voirie pour une rue apaisée et une organisation du stationnement sous forme de niche évitant une omniprésence de l'automobile dans l'espace public.</li> <li>• L'OAP prévoit également un traitement unifié des clôtures côté rue, ceci pour assurer une harmonisation et l'unité paysagère de caractère champêtre.</li> <li>• Au droit des espaces agricoles, l'OAP prévoit également un traitement de caractère champêtre et unifié de manière à assurer une vue sur le village la moins artificielle possible.</li> <li>• Au droit de l'antenne de télécommunications, l'OAP prévoit la réalisation de deux espaces verts d'interfaces paysagères.</li> <li>• Afin de pérenniser et de faciliter l'accès aux parcelles de prairie situées à l'arrière des futures constructions de la rue des Champs, l'OAP prévoit la réalisation d'un cheminement qui aura également pour but de permettre une liaison piétonne champêtre vers le cœur de village et son pôle scolaire.</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche</li> <li>• Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés</li> <li>• Protéger et valoriser les forêts</li> <li>• Faire de la richesse écologique une valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La biodiversité en extension urbaine (nature dans la ville) est encadrée par les prescriptions des articles AU5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques et via la définition d'une « Palette végétale d'essences indigènes ». Les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont ainsi à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> <li>• Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbanisé, l'article AU6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre).</li> <li>• Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale (article AU5).</li> <li>• Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé (article AU5).</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la mobilité douce et les cheminements</li> <li>• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale</li> <li>• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge</li> <li>• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés</li> <li>• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg</li> <li>• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP intègrent l'aménagement du secteur AU dans un dispositif d'écomobilité.</li> <li>• Ainsi, le site 1AUh comprend des objectifs précis en matière de projet de voirie « rue apaisée » et de cheminement de déplacements tant fonctionnels que récréatifs.</li> <li>• Afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements (article AU4).</li> <li>• De plus, chose essentielle, la localisation même du site 1AUh permet de renforcer la centralité du village, donc la facilité du recours aux modes de déplacements doux.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables</b>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement recommande la conception bioclimatique des bâtiments (article AU5) et permet la valorisation des énergies renouvelables (pompes à chaleurs, énergie solaire...), mais souligne, via l'article AU5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</li> <li>• Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans les règles générales de hauteur (article AU3).</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Prévenir les risques et les nuisances</b>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains</li> <li>• Prévenir des nuisances acoustiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article AU1).</li> <li>• L'article AU5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</li> <li>• La zone AU n'est pas localisée dans une zone à risque inondation, coulée d'eau boueuse ou mouvement de terrain.</li> <li>• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.</li> </ul>

## FOCUS :

### Orientation Stratégique n°7

Assurer un choix optimal, dévolution de la forme urbaine

#### Une analyse multicritère qui a déterminé le choix de la poursuite de l'urbanisation de la rue des Champ

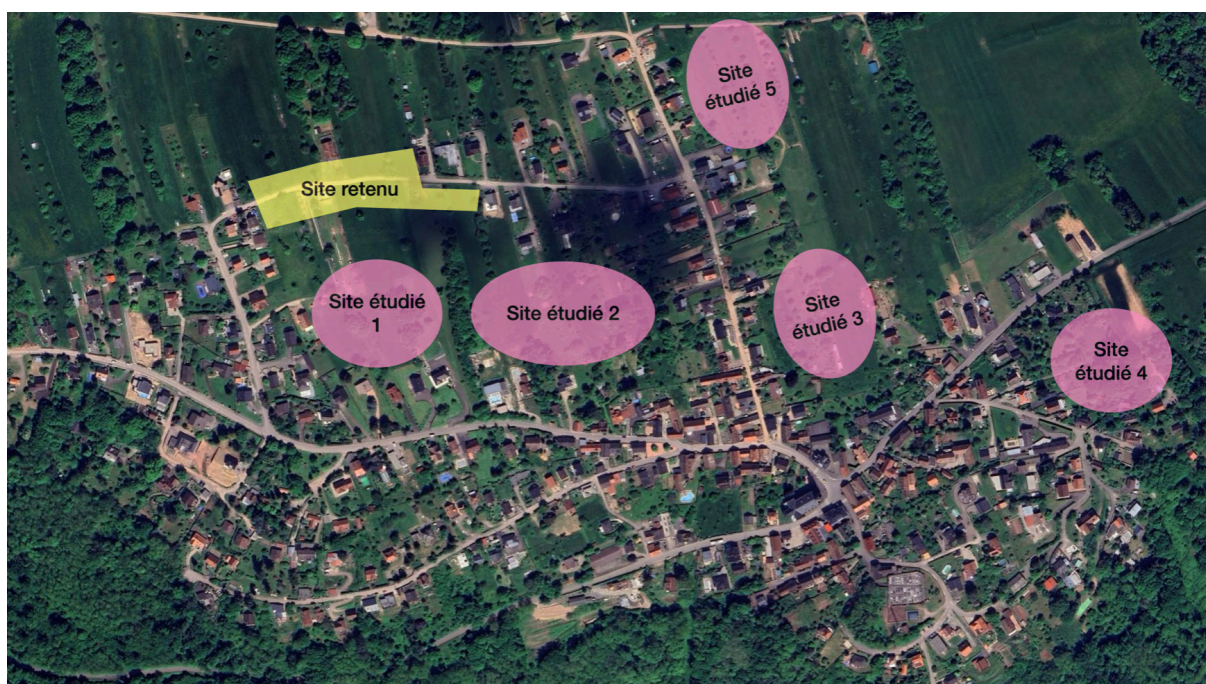
L'analyse multi-critères de choix du secteur 1AUh a été l'objet d'un travail de concertation approfondie avec l'ensemble des personnes publiques associées, SCOT et DDT en particulier.

De concert, il a été considéré que la solution retenue de localisation du secteur 1AUh offre le meilleur bilan global.

En effet :

- L'urbanisation de la rue des Champs est déjà fortement engagée.
- La poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs n'implique pas de création de nouvelle voirie, donc de consommation foncière et d'artificialisation des sols supplémentaires.
- Les réseaux d'eau et assainissement desservent déjà l'ensemble de la rue des Champs, ce qui fait de la poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs une mobilisation / valorisation opportune d'un équipement public existant.
- La probabilité de concrétisation de l'urbanisation de la rue des Champs est nettement plus élevée que les éventuelles solutions alternatives puisqu'aucun propriétaire ne peut bloquer les autres.
- L'urbanisation de la rue des Champs est favorable à un nombre important de propriétaires et se trouve sur ce point plus équitable que les éventuelles solutions alternatives.

De ce fait, l'objectivation du choix peut être considérée comme réellement consolidée.



## FOCUS :

### **Orientation Stratégique n°9**

Préserver l'environnement et conforter la biodiversité

#### *Le site 1AUh ne participe pas à l'hydrodynamique des zones humides*

Le zones humides et cours d'eau ont bien été identifiés et analysés en amont de la délimitation du zonage : voir à cet effet notamment la page 102 du tome A du Rapport de présentation.

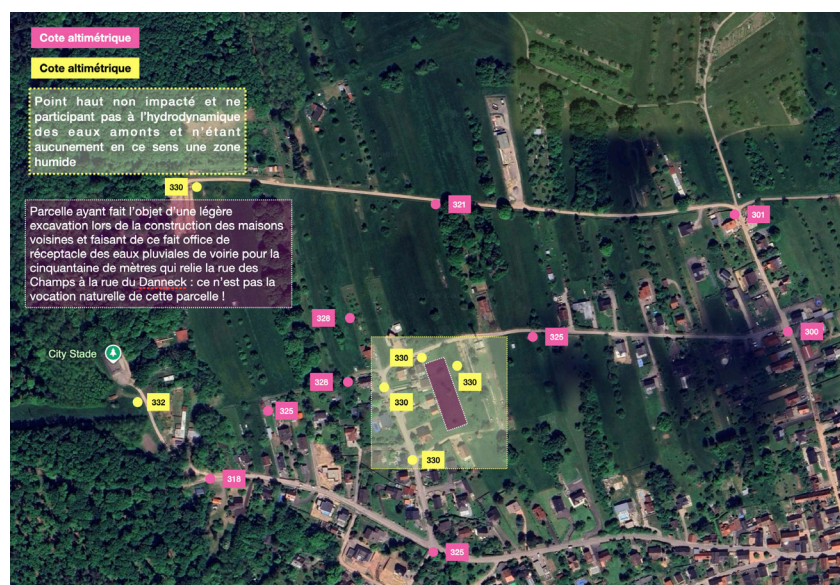
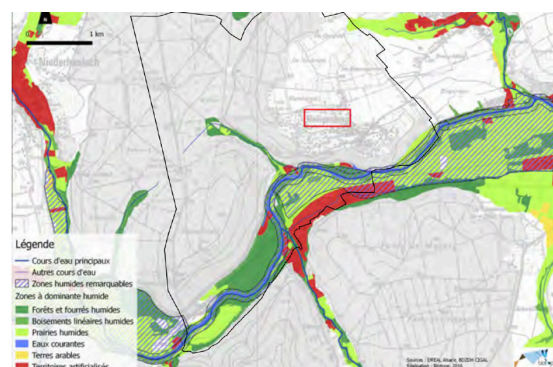
Concernant de manière spécifique le secteur 1AUh, il est clairement éloigné de la trame verte et bleue et des dynamiques de zones humides.

Le schéma ci-dessous démontre la réalité du site.

Ainsi, le site 1AUh constitue un point haut qui ne participe pas à l'hydrodynamique des eaux et leur cheminement amont / aval jusqu'à la Bruche.

Concernant le réceptacle des eaux pluviales identifié coté Ouest du site 1AUh, il s'agit d'une parcelle ayant fait l'objet d'une légère excavation lors de la construction des maisons voisines et faisant de ce fait office de réceptacle des eaux pluviales de voirie pour la cinquantaine de mètres qui relie la rue des Champs à la rue du Danneck. Cette fonction n'est pas la vocation naturelle de cette parcelle et disparaîtra avec la réfection de la rue des Champs.

Ainsi, la problématique des zones humide n'appelle aucune mesure spécifique au titre de la démarche ERC (Eviter - Réduire - Compenser).



## LA ZONE A

La zone A correspondant à l'espace agricole de Heiligenberg. L'objectif général de la zone est de garantir la vitalité de l'agriculture, ceci tout en évitant le mitage de l'espace.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone A et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°1</b> <b>Conforter la vitalité démographique</b>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 30 habitants à horizon 2035. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,33%, soit un rythme de 66% inférieur à celui des 25 dernières années, soit 1,01%.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	• Sans effet
<b>Orientation Stratégique n°2</b> <b>Prévoir et favoriser la production quelque 40 logements d'ici 2035</b>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 40 logements à horizon 2035.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 30 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°3</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée</b>	<p>Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 logements maximum, attractifs notamment pour les jeunes ménages.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°4</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b>	<p>Le PADD prévoit la création de quelque 16 logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic.</p> <p>En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD fixe l'objectif d'une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble et il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone A est destinée à protéger les terres agricoles de prairies en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</li> <li>• Elle couvre près de 134 hectares, dont 17 ha classés en secteur Ac autorisant l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.</li> <li>• Les 117 ha restants sont classés en secteur Ab autorisant uniquement la réalisation d'abris de pâture.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°5</b> <b>Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une éventuelle extension du cimetière</li> <li>• Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire)</li> <li>• Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir</li> <li>• Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie</li> </ul>	• Sans effet



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°6</b> <b>Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</b>	<p>Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme</li> <li>• Conforter l'espace d'activité « gare - scierie »</li> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture</li> <li>• Permettre l'installation de l'une ou l'autre exploitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin d'éviter la mitage de l'espace et d'assurer les conditions d'une bonne cohabitation avec l'espace urbain, et après concertation avec la profession, dont une réunion avec les agriculteurs (d'autres communes qui exploitent sur Heiligenberg) et la Chambre d'Agriculture, il a été convenu que la zone A comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un secteur Ab (agricole non constructible) d'une surface de 117 hectares. Ce secteur permettant aussi bien les cultures que les pâturages. Dans ce dernier but, le règlement autorise les abris de pâtures en bois d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés.</li> <li>• Un secteur Ac d'une surface de 17 ha permettant l'implantation de nouvelles exploitations.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°7</b> <b>Assurer un choix optimal, dévolution de la forme urbaine</b>	<p>Le PADD prévoit de finaliser les contours de la forme urbaine du village par l'urbanisation de la rue des champs. Cette objectif vise à valoriser une rue déjà partiellement viabilisée et dont l'urbanisation est déjà fortement engagée à chacune des deux extrémités. Ce choix d'urbanisation évite les constructions en impasse et permet une urbanisation qui ne génère pas de consommation foncière supplémentaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation du secteur 1AUh le long de la rue des Champs répond à cet objectif du PADD</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°8</b> <b>Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie</b>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins</li> <li>• Finaliser les contours de la forme urbaine du village</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant</li> <li>• Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante</li> <li>• Valoriser les vues sur le grand paysage</li> <li>• Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village</li> <li>• Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au cœur de village</li> <li>• Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant</li> <li>• Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche</li> <li>• Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau</li> <li>• Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site d'extension urbaine (1AUh) est localisé le long de la rue des Champs. Il est non exploitée par l'agriculture, à l'exception d'environ 14,8 ares cultivés en bordure (déclarés comme prairie permanente à la PAC).</li> <li>• Afin d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments dans le paysage, l'article A5 impose que les abris de pâture soient réalisés en bois et soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant.</li> <li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article A1).</li> <li>• Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5).</li> </ul>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<b>Orientation n°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche</li> <li>• Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés</li> <li>• Protéger et valoriser les forêts</li> <li>• Faire de la richesse écologique une valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces agricoles sont porteurs de biodiversité. 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 garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Il s'agit d'espaces agricoles porteurs d'une biodiversité particulière grâce à la présence d'arbres fruitiers, de haies et de bosquets, de prairies.</li> <li>• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article A6).</li> <li>• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (article A5).</li> <li>• Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité doivent être de caractère précaire et constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5).</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la mobilité douce et les cheminements</li> <li>• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale</li> <li>• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge</li> <li>• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés</li> <li>• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg</li> <li>• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables</b>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Prévenir les risques et les nuisances</b>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.</li> <li>• La gestion des espaces agricoles est déterminante pour limiter les coulées d'eau boueuse dans les secteurs sensibles identifiés sur la commune ; ainsi, la protection des prairies, vergers, boisements et ripisylves en zone agricole au titre de l'article L 151-23 du CU favorise une bonne gestion des risques d'inondation et de coulées d'eau boueuse.</li> <li>• Concernant le risque d'inondation inhérent à la Bruche, la délimitation de la zone A et les prescriptions du règlement respectent les prescriptions du PPRI en vigueur.</li> </ul>



## LA ZONE N

La zone N correspondant aux espaces naturels de Heiligenberg. L'objectif général de la zone N est de protéger, préserver et valoriser la qualité éco-paysagère de ces espaces naturels, mais ceci en permettant également la valorisation de la richesse sociale que représente ce patrimoine de cadre de vie et de biodiversité.

Pour ce faire, la zone N est décomposée en 3 secteurs dont les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°1</b> <b>Conforter la vitalité démographique</b>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 30 habitants à horizon 2035. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,33%, soit un rythme de 66% inférieur à celui des 25 dernières années, soit 1,01%.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°2</b> <b>Prévoir et favoriser la production quelque 40 logements d'ici 2035</b>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 40 logements à horizon 2035.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 30 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°3</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée</b>	<p>Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 logements maximum, attractifs notamment pour les jeunes ménages.</p>	
<b>Orientation Stratégique n°4</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b>	<p>Le PADD prévoit la création de quelque 16 logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic.</p> <p>En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD fixe l'objectif d'une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble et il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone N est destinée à protéger les espaces naturels. De ce fait, elle contribue pleinement à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace.</li> <li>• Les constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone N ne fragilisent pas cette vocation de la zone, car elles sont strictement encadrées.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°5</b> <b>Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une éventuelle extension du cimetière</li> <li>• Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire)</li> <li>• Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir</li> <li>• Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur NI sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les équipements de sports et de jeux de plein-air.</li> <li>• l'extension et / ou la création d'équipements de sport et de loisirs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 200 mètres carrés</li> </ul> </li> </ul>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°6</b> <b>Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</b>	<p>Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme</li> <li>• Conforter l'espace d'activité « gare - scierie »</li> <li>• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture</li> <li>• Permettre l'installation de l'une ou l'autre exploitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Nb permet la vocation sylvicole des forêts domaniale et communale.</li> <li>• Le secteur Nt, permet la valorisation écotouristique du site de l'étang, ceci en complémentarité avec le restaurant voisin classé en secteur Ut.</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°7</b> <b>Assurer un choix optimal, dévolution de la forme urbaine</b>	<p>Le PADD prévoit de finaliser les contours de la forme urbaine du village par l'urbanisation de la rue des champs. Cette objectif vise à valoriser une rue déjà partiellement viabilisée et dont l'urbanisation est déjà fortement engagée à chacune des deux extrémités. Ce choix d'urbanisation évite les constructions en impasse et permet une urbanisation qui ne génère pas de consommation foncière supplémentaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation du secteur 1AUh le long de la rue des Champs répond à cet objectif du PADD</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°8</b> <b>Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie</b>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins</li> <li>• Finaliser les contours de la forme urbaine du village</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant</li> <li>• Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante</li> <li>• Valoriser les vues sur le grand paysage</li> <li>• Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village</li> <li>• Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au coeur de village</li> <li>• Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant</li> <li>• Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche</li> <li>• Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau</li> <li>• Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site d'extension urbaine (1AUh) est localisé le long de la rue des Champs.</li> <li>• Le choix de localisation du site d'extension urbaine (1AUh) est optimal compte tenu des enjeux environnementaux (le site n'est pas concerné par un zonage Natura 2000, ZNIEFF ou zones humides), paysagers (en deçà des fronts bâtis) et urbains (près des équipements de centre village).</li> <li>• Concernant l'intégration paysagères des constructions autorisées en secteur N, les articles N3 et N5 encadrent strictement la hauteur des constructions, la forme de toitures, le traitement des façades ainsi la prise en compte des tonalités et du caractère des lieux afin d'assurer leurs inscriptions discrètes dans le paysage.</li> <li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article N1).</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<b>Orientation Stratégique n°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche</li> <li>• Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés</li> <li>• Protéger et valoriser les forêts</li> <li>• Faire de la richesse écologique une valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de conforter la biodiversité de la zone N, l'essentiel de son emprise (99,5 %) est incluse en un secteur Nb de 380 ha, totalement inconstructible.</li> <li>• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article N6).</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la mobilité douce et les cheminements</li> <li>• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale</li> <li>• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge</li> <li>• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés</li> <li>• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg</li> <li>• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables</b>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Prévenir les risques et les nuisances</b>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.</li> <li>• Concernant le risque d'inondation inhérent à la Bruche, la délimitation de la zone N et les prescriptions du règlement respectent les prescriptions du PPRI en vigueur.</li> </ul>

## 2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

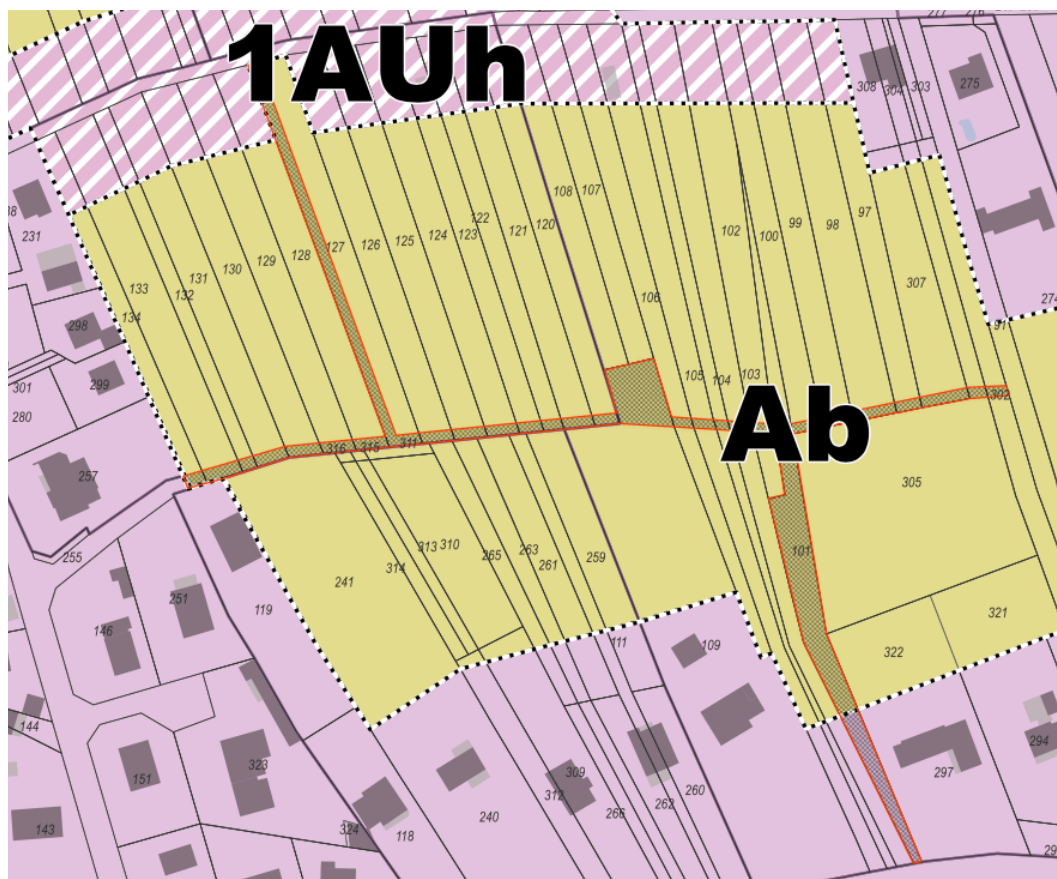
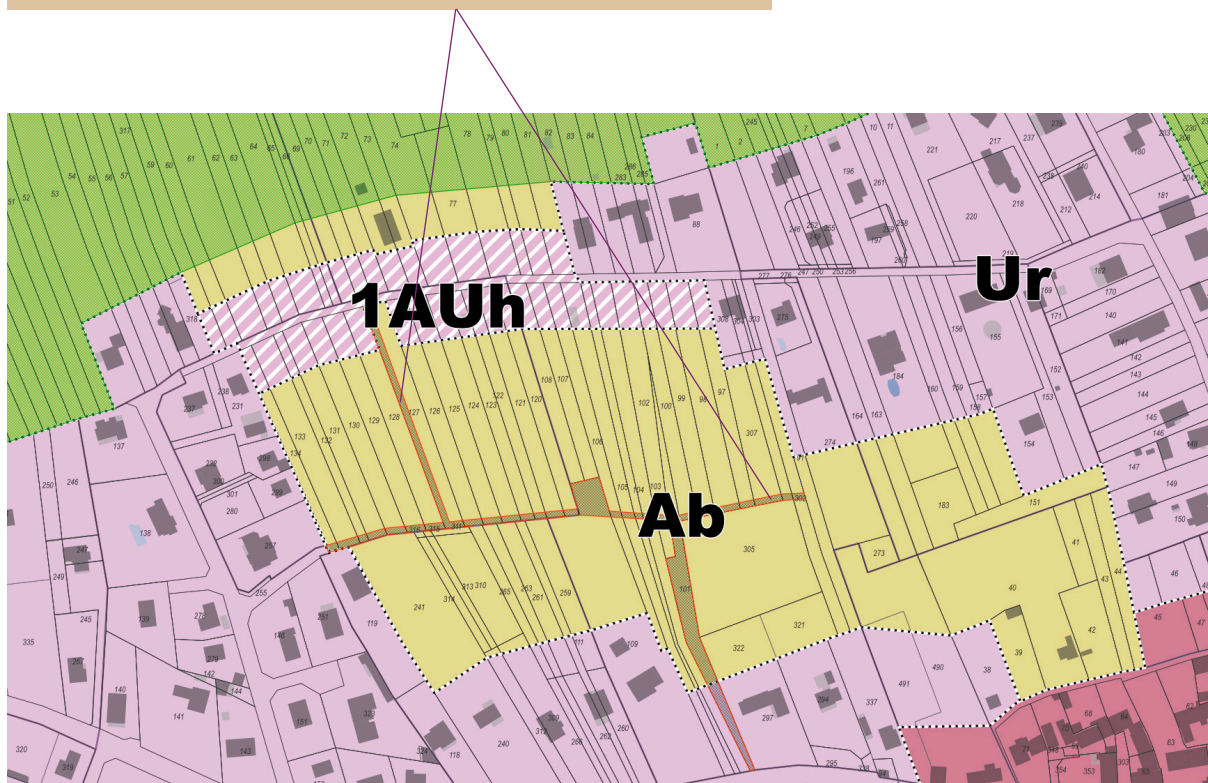
Le plan de zonage instaure 1 emplacement réservé nécessaire à la concrétisation du projet de liaison piétonne champêtre entre les quartiers nord - ouest du village et son coeur, notamment le pôle mairie / église / école / salle communale.

Cette emplacement réservé à également pour but de faciliter la desserte des espaces de prairie situés au sud des futures construction de la rue des Champs.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	EMPRISES	OBJET	DESTINATAIRE
N° 1	Largeur : 4 mètres	Desserte des parcelles et cheminement piéton	Commune de Heiligenberg



## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1



# 3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Outre la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche, établie au chapitre 1 du présent document, il importe d'établir la prise en compte par le PLU de Heiligenberg du SDAGE du bassin Rhin-Meuse et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse.

Par ailleurs, il importe également de bien souligner la prise en compte du PPRI du bassin versant de la Bruche, dont un Porter à Connaissance a été transmis pour une prise en compte dans les documents d'urbanisme, ainsi que l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 relatif à la protection des périmètres de captage d'eau potable du forage de Gresswiller qui impact territoire de la commune.

Le tableau ci-dessous souligne la prise en compte attendue.

<b>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse</b> <b>approuvé le 30 novembre 2015</b>	<p>Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.</p> <p>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse identifie 6 enjeux :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ;</li> <li>2. Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ;</li> <li>3. Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ;</li> <li>4. Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ;</li> <li>5. Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires.</li> <li>6. Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.</li> </ol> <p>Ces enjeux ont été déclinés dans le projet de SDAGE sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.</p>	<p><b>PRISE EN COMPTE DANS LE PADD DU PLU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD préserve l'ensemble des corridors écologiques, zones humides, milieux aquatiques, ruisseaux et fossés, ainsi que l'espace hydro-écologique de la Bruche.</li> <li>• Le PADD localise le développement urbain communal par une prise en compte stricte des risques identifiés.</li> </ul> <p><b>PRISE EN COMPTE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU</b></p>
<b>Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse</b> <b>approuvé le 30 novembre 2015</b>	<p>Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015, sert de référence pour la gestion des risques d'inondation sur la période 2016-2021. Outil de mise en œuvre de la directive « inondation », il vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle d'un bassin ;</li> <li>• définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations.</li> </ul> <p>Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) indique qu'il ne faut pas aggraver le risque déjà existant, les principes sont énumérés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les empiètements au-dessus du terrain naturel et les endiguements,</li> <li>• dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses,</li> <li>• la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée,</li> <li>• en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions générales du règlement traduisent les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement.</li> <li>• L'article 6 du règlement impose des conditions fortement limitatives en matière d'imperméabilisation des sols.</li> <li>• Les OAP relatives au site d'extension urbaine définissent des objectifs de paysage très favorables à la préservation d'une bonne perméabilité des sols.</li> <li>• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.</li> </ul>
<b>PPRI du bassin versant de la Bruche</b>	<p>Le PPRI de la Bruche, Communauté de communes de la région de Molsheim - Mutzig a été approuvé le 28 novembre 2019.</p> <p>Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avérée sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions interdites : lit mineur du cours d'eau</li> <li>• Constructions interdites sauf extensions limitées à 20 m² ou 20% de l'emprise au sol existante : tous les secteurs à aléa fort ou très fort</li> <li>• Constructions interdites sauf extensions limitées à 20 m² ou 20% de l'emprise au sol existante et sauf constructions nécessaires à l'activité agricole : secteurs non urbanisés à aléa faible ou moyen</li> <li>• Constructions autorisées sauf établissements sensibles : secteurs urbanisés à aléa faible ou moyen</li> <li>• Construction interdite sous les niveaux (enterrés ou non) de la CPHE (Cote des Plus Hautes Eaux) augmentée d'une revanche de 0,30 m : tous les secteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement traduit, dans ses dispositions générales, la prise en compte de l'ensemble des prescriptions du PPRI de la Bruche, Communauté de communes de la région de Molsheim - Mutzig approuvé le 28 novembre 2019.</li> </ul>
<b>Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable défini par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995</b>	<p>L'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 précise que les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage de Gresswiller, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté, qui figure en annexe du PLU.</li> <li>• La commune de Heiligenberg est concernée par un périmètre de protection éloigné.</li> </ul>



---

# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)