

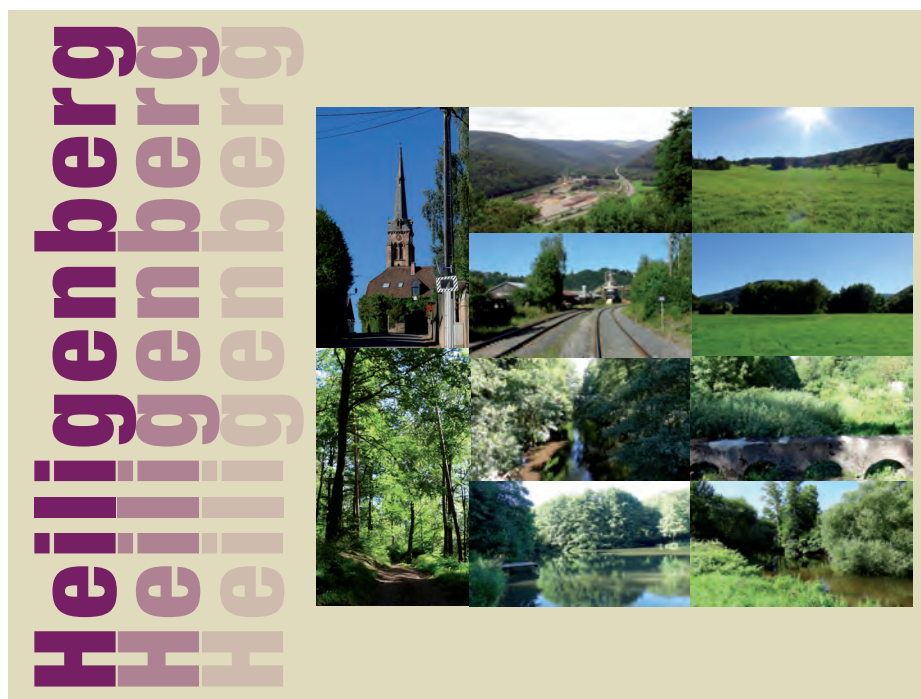


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME D'HEILIGENBERG

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 29 JANVIER 2025

LE MAIRE



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire (article L151-5 du code de l'urbanisme).

Il traduit une vision politique et sociale du territoire à échelon de 10-20 ans (l'horizon 2038) capable d'intégrer un horizon plus lointain (2050) : la commune que nous voulons transmettre aux générations futures.

Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. S'appuyant sur les éléments du rapport de présentation, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-6 à L151-8 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

SOMMAIRE

UNE AMBITION : Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village.....	4
Orientation Stratégique n°1	
Conforter une vitalité démographique douce et durable	6
Orientation Stratégique n°2	
Prévoir et favoriser la production quelque 40 logements d'ici 2035	8
Orientation Stratégique n°3	
Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée	9
Orientation stratégique n°4	
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	10
Orientation stratégique n°5	
Conforter l'offre de services, d'équipements et la vitalité associative	11
Orientation Stratégique n°6	
Conforter le tissu économique	12
Orientation Stratégique n°7	
Assurer un choix optimum d'évolution de la forme urbaine	13
Orientation Stratégique n°8	
Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie	14
Orientation Stratégique n°9	
Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	20
Orientation Stratégique n°10	
Promouvoir et faciliter l'éco-mobilité	22
Orientation Stratégique n°11	
Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables	24
Orientation Stratégique n°12	
Prévenir les risques et les nuisances	25



UNE AMBITION : Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village

Concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour concrétiser l'attractivité du village et assurer son évolution douce

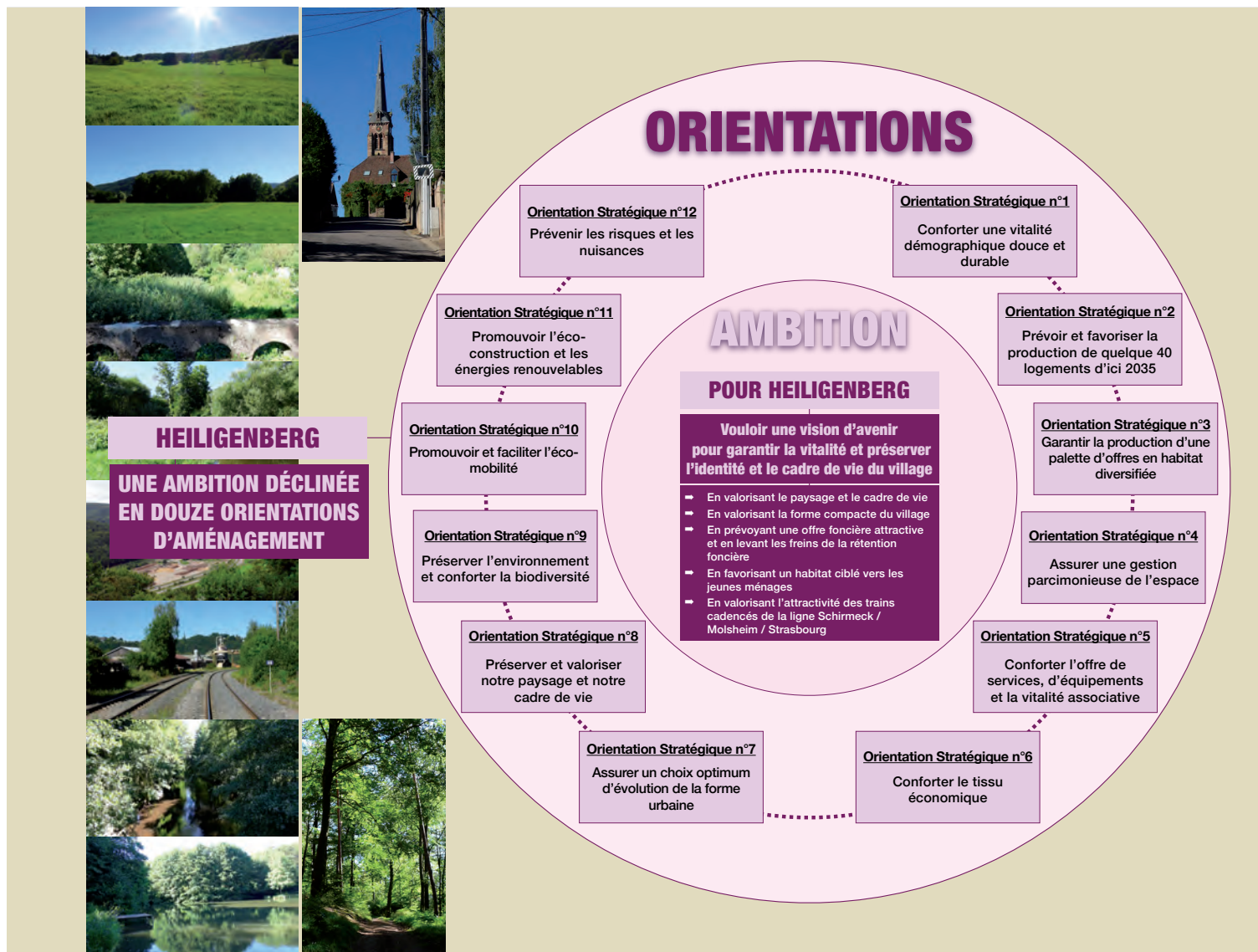
Heiligenberg est une commune de quelque 700 habitants localisée dans un cadre de vie préservé et de grande valeur.

De plus, Heiligenberg jouit d'une proximité immédiate de la voie ferrée desservant Molsheim et Strasbourg.

Ce contexte offre à la commune un potentiel de réelle vitalité. L'ambition de Heiligenberg et de son PADD est de concrétiser ce potentiel d'attractivité pour assurer une évolution douce du village. Pour le futur, l'ambition du PADD est d'inscrire Heiligenberg dans une l'évolution démographique à la fois douce, mais aussi suffisante pour garantir un équilibre générationnel de la population et la vitalité de l'école communale.

Pour concrétiser cette ambition, les douze orientations du PADD visent en particulier à :

- **Valoriser le paysage et le cadre de vie**
- **Valoriser la forme compacte du village**
- **Prévoir une offre foncière attractive et en levant les freins de la rétention foncière**
- **Créer un habitat ciblé vers les jeunes ménages**
- **Valoriser l'attractivité des trains cadencés de la ligne Schirmeck / Molsheim / Strasbourg**



Orientation Stratégique n°1

Conforter la vitalité démographique douce et durable

- **Un objectif de 735 habitants d'ici 2035**

Commune jouissant d'un cadre de vie remarquable, d'une proximité directe du pôle d'emploi de Molsheim et d'une proximité relative à l'agglomération de Strasbourg, Heiligenberg dispose de tous les atouts pour garantir une croissance démographique douce indispensable à sa vitalité.

Le choix du PADD est de viser une telle croissance douce en activant tous les leviers nécessaires à la fois à sa concrétisation et sa maîtrise.

En l'occurrence, le choix du PADD en matière de démographie doit permettre de retrouver la tonicité démographique nécessaire à l'équilibre socio-démographique de la commune.

Pour ce faire, l'objectif du PADD est de porter le nombre d'habitants de Heiligenberg à 720 habitants à l'horizon 2030 et à 735 habitants d'ici 2035.

- **L'objectif de consolider à la hausse le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans**

La croissance démographique de quelque 30 habitants d'ici 2035 s'impose comme nécessaire pour consolider l'effectif scolaire de l'école du village et la vie sociale qui l'accompagne..

En effet, compte tenu de l'allongement de l'espérance de vie, l'effectif des personnes plus âgées va automatiquement croître dans le futur. Donc, à population constante, cela impliquerait une baisse du nombre de jeunes : en l'occurrence, la croissance démographique visée par le PADD est le seul moyen de préserver la vitalité jeunesse évoquée ci-dessus.

Le choix d'une croissance démographique mesurée de quelque 0,33 % par an, soit quelque 30 habitants supplémentaires d'ici 2035

Le choix de la vitalité démographique								
	1982	1990	1999	2010	2015	2021	2030	2035
Nombre total d'habitants	508	535	562	654	642	703	720	735
Croissance démographique annuelle en valeur relative	-	0,66 %	0,56 %	1,49 %	-0,37 %	1,58 %	0,27 %	0,42 %
		1,01 %					0,33 %	



Orientation Stratégique n°2

Prévoir et favoriser la production de quelque 40 logements d'ici 2035

- Un objectif de production moyenne de 4 logements par an d'ici 2035

Les besoins en production de logements sont directement la conséquence de l'évolution de la démographie. Celle-ci comprend deux paramètres fondamentalement déterminants : l'évolution de la taille des ménages et la croissance démographique proprement dite.

Le premier paramètre est une tendance structurelle nationale (et internationale) : la taille des ménages diminue de manière continue. Le facteur majeur de cette évolution est l'allongement de l'espérance de vie qui fait que la durée où l'on vit en famille à trois ou à quatre par logement (5 ou 6 dans les années 50 et 60) est proportionnellement de plus en plus réduite par rapport à celle où l'on vit à deux, puis seul.

Ainsi, la taille moyenne des ménages de Heiligenberg était encore de 3,01 personnes en 1990, elle est passée à 2,50 en 2021 pour tendre vers 2,3 d'ici 2035.

Combinée à l'objectif de croissance démographique de plus de 30 personnes à l'horizon 2035, la diminution de la taille des ménages implique de prévoir la production de quelque 40 logements d'ici 2035.

HABITAT

Permettre la production de quelque **40 logements**

Proportionner la production de logements aux objectifs de croissance démographique et à la baisse structurelle de la taille des ménages

Le choix d'une production de logements adaptée à l'ambition de vitalité démographique

		1990	1999	2010	2015	2021	2030	2035
Nombre d'habitants		535	562	654	642	703	720	735
Taille des ménages		3,01	2,68	2,68	2,47	2,50	2,40	2,30
Nombre de résidences principales		178	210	244	260	281	300	320
Logements vacants		10	13	18	20	17	17	17
Résidences secondaires		58	28	18	20	18	18	18
Taux de vacances		4,1 %	5,2 %	6,4 %	6,7 %	5,4 %	5,1 %	4,8 %
Production de nouvelles résidences principales	Période	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2010	2010 - 2015	2015 - 2021	2021 - 2030	2030 - 2035
	Sur la période	-	32	34	16	21	19	20
	En moyenne annuelle	-	3,56	4,86	3,20	5,25	1,90	1,96
Nombre de logements supplémentaires induits par la diminution de la taille des ménages		-	21,91	-0,32	20,86	-3,38	11,92	13,04

Les chiffres d'objectifs du PADD fixent un cadre d'objectifs et non le détail strict.

Orientation Stratégique n°3

Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée

- **Produire un habitat à la fois équilibré et innovant**

Pour que la croissance démographique définie pour les 10 prochaines années puisse atteindre l'objectif de maintenir la vitalité jeunesse de la population, il importe de veiller à ce que l'offre future de logements soit réellement attractive et accessible aux jeunes ménages.

Pour Heiligenberg, l'ambition est donc de produire une palette d'offre en habitat bien orientée en ce sens, tout en visant un certain équilibre en faveur de tous les âges de la population, avec notamment une attention particulière aux nouveaux modes d'habiter chez les personnes et couples de 70 ans et plus.

Pour atteindre cet objectif, le choix est de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements.

Chose également fondamentale, pour que la production des quelque 40 logements à l'horizon 2035 réponde à la fois aux enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace, et à celui du coût du foncier, le PADD fixe l'objectif d'une production de quelque 16 logements à l'hectare pour les terrains situés en extension urbaine.

Garantir une production encadrée de quelque 16 logements / ha dans site d'aménagement d'ensemble

Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et création de maisons pluri-logements attractives notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées

Construire des logements qui offrent un vrai rapport au dehors en valorisant la relation à l'espace naturel, en permettant à la majorité de leurs habitants de bénéficier d'un jardin ou, le cas échéant, d'une grande terrasse pour pouvoir vivre et manger dehors

Répondre à l'enjeu social de l'habitat en assurant la prise en compte du logement aidé dans la production future



Orientation Stratégique n°4

Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace

- **Privilégier la densification du tissu bâti existant pour environ 2/3 de la production de logements**

Le tissu bâti existant comprend un potentiel de densification composé à la fois de parcelles libres et de grandes parcelles déjà construites et habitées, mais qui, à travers le temps, peuvent être scindées et offrir un nouveau terrain constructible.

La mobilisation de ce potentiel est stratégique à terme pour le village, mais de par les intentions des propriétaires, des problématiques de successions et autres paramètres, une réelle inertie rend dans la pratique cette mobilisation que lente et progressive.

Cela dit, le PADD prévoit qu'environ deux tiers des 40 logements à produire d'ici 2035 pourra trouver sa solution foncière au sein du tissu bâti existant.

- **Dans la lignée de la loi Climat et Résilience, limiter l'extension urbaine du village à 1 hectare pour environ 1/3 de la production de logements**

Concernant le troisième tiers, soit une quinzaine de logements, sa concrétisation nécessite de prévoir une extension urbaine d'environ 1 hectare, soit un chiffre en correspondance avec les objectifs du SCOT en matière de gestion parcimonieuse de l'espace.

Orientation Stratégique n°5

Conforter l'offre de services, d'équipements et la vitalité associative

- **Le rôle structurant des équipements et des services aux habitants pour la qualité de vie et les commodités de la proximité**

L'offre d'équipements et de services de Heiligenberg est aujourd'hui relativement adaptée aux besoins de la commune et de sa population.

Il implique cependant un effort continu et proactif de renforcement, de modernisation et d'adaptation. Le PADD met en perspective cet objectif.

Prévoir des modernisations et adaptations des équipements existants

- ➔ Mairie : assurer sa pérennité
- ➔ Eglise : assurer sa pérennité
- ➔ Cimetière : prévoir une possibilité d'extension
- ➔ Ecole et périscolaire : adapter l'équipement à l'évolution des besoins
- ➔ Salle des Fêtes : assurer sa pérennité
- ➔ Atelier communal : assurer sa pérennité
- ➔ Dépôt pompier : assurer sa pérennité

Prévoir la poursuite de la valorisation de l'espace de loisirs de plein-air du City parc

- ➔ Autour du City parc et du Stand de tir : valoriser un espace récréatif et de détente, aire de pique-nique...



Orientation Stratégique n°6

Conforter le tissu économique

- **Un dynamisme économique équilibré pour un village à vocation essentiellement résidentielle**

Le tissu économique de Heiligenberg est porté par quelques entreprises artisanales disséminées dans le tissu urbain, mais surtout par l'espace d'activités économiques de la vallée avec notamment la scierie SIAT Braun, l'un des leaders européens du bois de résineux.

Le PADD prévoit de conforter ce tissu économique en veillant à disposer d'une réglementation adaptée :

- avec le caractère résidentiel dans la zone urbaine du village ;
- au potentiel de développement et de redéploiement des activités du site de la vallée, ceci dans le respect de la structure paysagère du lieu.

Concernant l'agriculture, le PADD fixe comme objectif de préserver la qualité des espaces et leur vocation essentiellement de prairie, ceci tout en prévoyant des possibilités d'implantation de l'une ou l'autre exploitation.

TERTIAIRE - COMMERCE - ARTISANAT - TOURISME

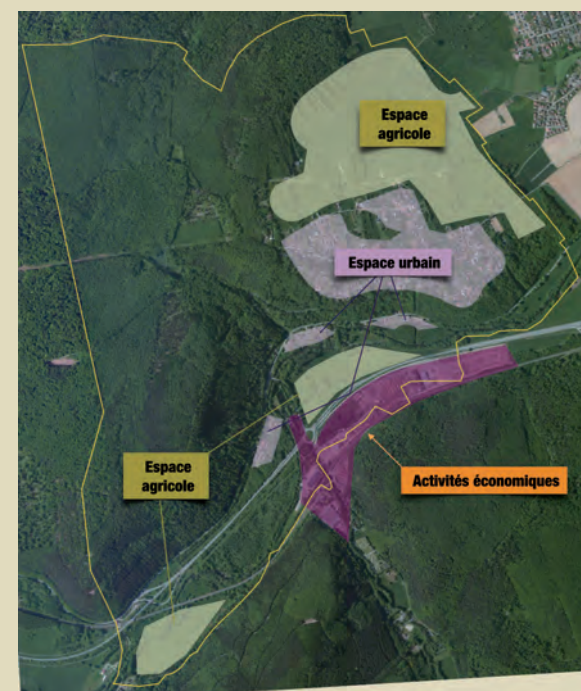
- Permettre le développement du tissu économique local en veillant à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités, des commerces, restaurants et hébergements touristiques

INDUSTRIE - ARTISANAT

- Conforter l'espace d'activité « Gare - Scierie » en prenant en compte les impératifs de la loi Barnier relative à la constructibilité au droit des routes express

AGRICULTURE

- Conforter l'agriculture par une préservation et une valorisation des espaces de prairie et de vergers



Orientation Stratégique n°7

Assurer un choix optimum d'évolution de la forme urbaine

- 1. Finaliser les contours de la forme urbaine du village**
- 2. Privilégier la compacité de la forme urbaine du village en privilégiant et valorisant le bouclage de l'urbanisation via la rue des Champs.**



Orientation Stratégique n°8

Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie

- **Le paysage, support de cadre de vie et de bien-être chez soi**

Le paysage et le patrimoine représentent à la fois des valeurs sociétales majeures et des leviers importants de vitalité et d'attractivité des territoires.

La préservation, la valorisation et, dans certains cas, la reconquête de ce paysage s'imposent comme un objectif central du PADD.

En effet, le paysage, le cadre de vie, le calme et la sérénité des lieux constituent des objectifs et des leviers majeurs du devenir communal.

Le PADD définit, au travers des cartes présentées ci-après, un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de la commune.



PATRIMOINE BÂTI

- ➔ **Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant**
- ➔ **Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante**



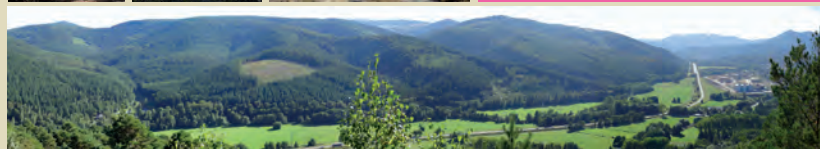
PAYSAGE ET CADRE DE VIE

- ➔ **Préserver l'inscription discrète du village dans le paysage depuis le fond de vallée**
 - ➔ **Préserver la ripisylve de la Bruche et la fonction écologique majeure de la trame verte et bleue**
 - ➔ **Préserver les prairies de fond de vallée**
 - ➔ **Valoriser la superbe vue sur la vallée et le massif du Champ du Feu depuis le rocher du Corbeau**
 - ➔ **Préserver et valoriser l'espace de prairie et de vergers nord du village**
-
- ➔ **Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant**
 - ➔ **Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche**
 - ➔ **Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau**
 - ➔ **Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause**

PAYSAGE ET CADRE DE VIE : L'ATOUT D'ATTRACTIVITÉ MAJEUR D'HEILIGENBERG



Valoriser la superbe vue sur la vallée et le massif du Champ du Feu depuis le rocher du Corbeau



1 Préserver la ripisylve de la Bruche et la fonction écologique majeure de la trame verte et bleue



2 Préserver les prairies de fond de vallée



3 Préserver, grâce notamment à la forêt collinaire l'inscription discrète du village dans le paysage depuis le fond de vallée

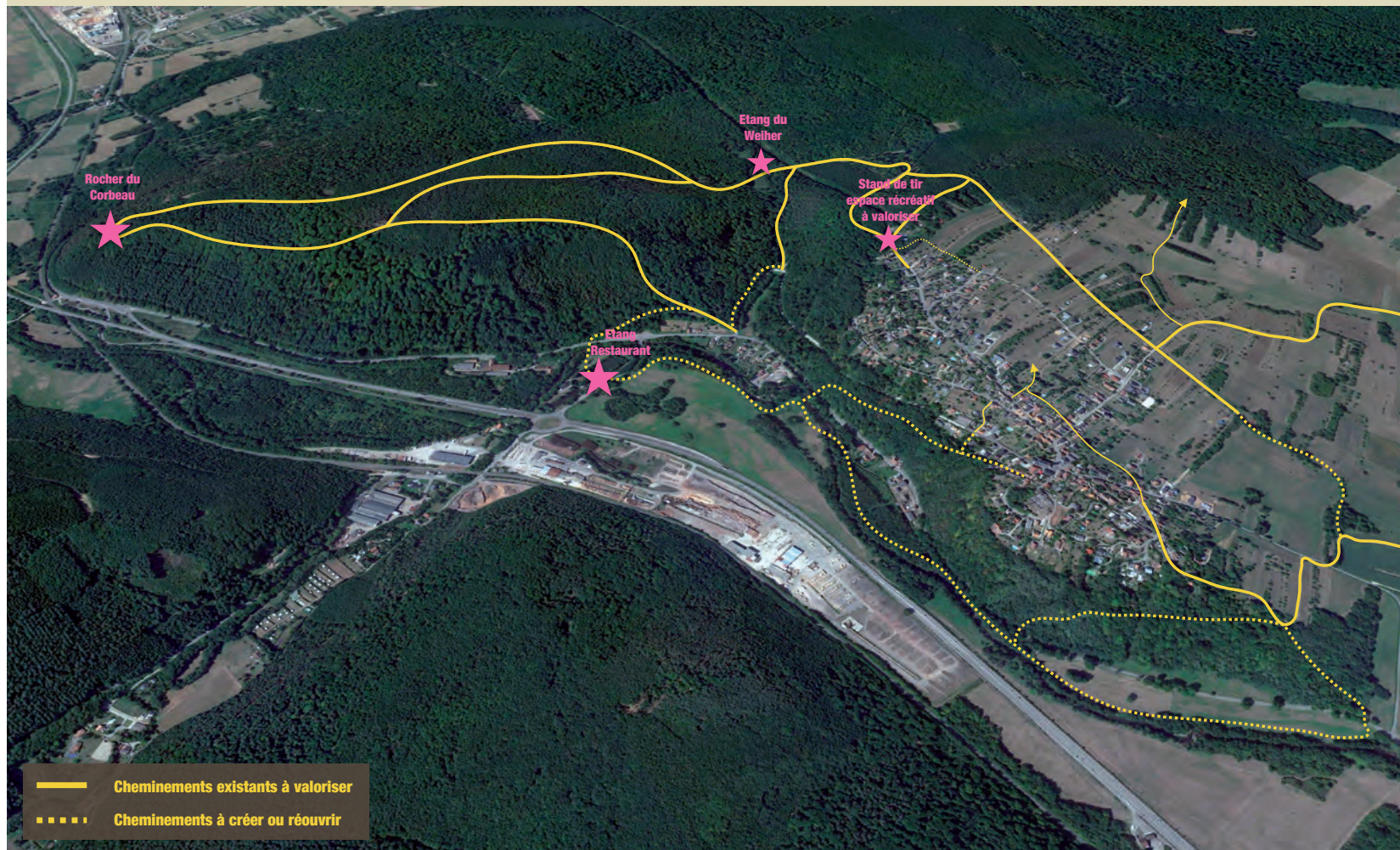


4 Préserver et valoriser l'espace de prairie et de vergers nord du village



HEILIGENBERG

PAYSAGE ET CADRE DE VIE : L'ATOUT D'ATTRACTIVITÉ MAJEUR D'HEILIGENBERG



UN CHOIX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN FONDÉ SUR 5 PRINCIPES



PRINCIPE N°1 : Conforter le développement du village et sa densification dans l'enveloppe urbaine existante



PRINCIPE N°2 : Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes départementales et voies identifiées



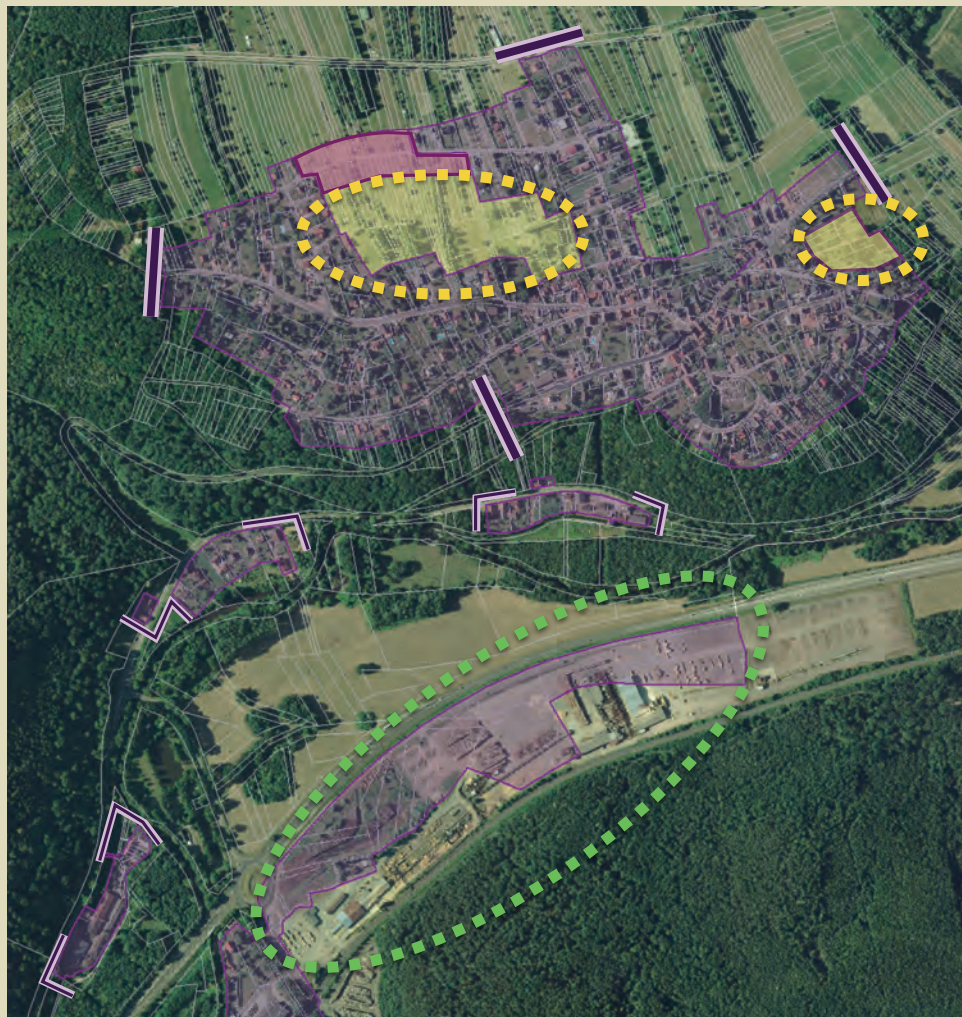
PRINCIPE N°3 : Privilégier la compacité de la forme urbaine et valoriser une urbanisation le long de la rue des champs



PRINCIPE N°4 : Préserver les poches de vergers / prairie intra-muros



PRINCIPE N°5 : Assurer l'intégration paysagère du site d'activité de la « scierie » en particulier au regard de la route express RD 1420



Orientation Stratégique n°9

Préserver l'environnement et conforter la biodiversité

- **Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers**

La dynamique écologique et la biodiversité de Heiligenberg sont importantes.

Cette richesse est fondée en particulier sur la présence des forêts, des espaces de prairies et vergers et la trame verte et bleue que représente la ripisylve de la Bruche .

La carte ci-contre présente les objectifs de protection et de valorisation de la biodiversité de Heiligenberg.

Ces objectifs impliquent une protection des habitats, mais aussi des corridors et des principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.

L'urbanisation future de Heiligenberg et l'ensemble des objectifs paysagers du PADD visent à respecter cette dynamique écologique existante de la meilleure manière.

BIODIVERSITÉ

 **Préserver et valoriser les espaces de prairies / vergers dans leur vocation éco-paysagère et agro-pastorale**

 **Valoriser le potentiel « refuge de biodiversité » de l'espace forestier**

 **Préserver et valoriser le potentiel de biodiversité au coeur de l'espace urbain**

 **Préserver et valoriser le potentiel « refuge de biodiversité » de la trame bleue et la ripisylve de la Bruche**



Orientation Stratégique n°10

Promouvoir et faciliter l'écomobilité

• Renforcer la place de la mobilité douce

À l'échelle locale de Heiligenberg, la réduction des gaz à effet de serre liés aux transports doit se faire essentiellement par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo.

À l'échelle de la mobilité générale des habitants de Heiligenberg, il importe de prendre en compte le territoire de la vie sociale qui englobe en particulier l'agglomération de Molsheim et de Strasbourg.

Concernant la mobilité vers ces deux pôles induite par ledit territoire social, Heiligenberg jouit de la proximité immédiate de la voie ferrée desservant Molsheim et Strasbourg.

Heiligenberg jouit donc d'une situation potentiellement très favorable en termes d'écomobilité.

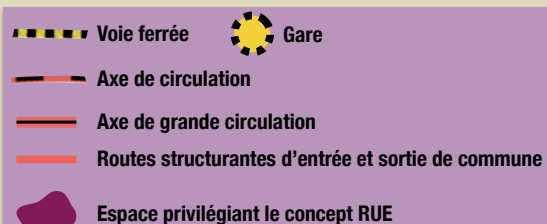
Le PADD s'appuie sur cet atout d'importance pour fonder la pertinence d'écomobilité de ces choix.

De plus, le PADD se fixe les objectifs suivants :

- L'objectif de la généralisation du concept de «rue partagée» à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors route départementale, pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité.
La rue partagée vise à mettre à égalité le piéton, le cycliste et l'automobiliste, globalement sa vitesse est limitée à 30 km/h ou à 20 km/h dans les «zones de rencontre».
- L'objectif de localiser le développement urbain du village au sein d'une poche urbaine non bâtie.
- L'objectif d'une valorisation des itinéraires de promenades permettant une appropriation positive des paysages et des espaces de nature autour du village.
- L'objectif de promouvoir le déploiement des prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.

MOBILITÉ DOUCE ET TRANSPORT EN COMMUN

- ➔ Valoriser la mobilité douce et les cheminements
- ➔ Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale et établir 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
- ➔ Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge
- ➔ Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés
- ➔ Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg



Orientation Stratégique n°11

Promouvoir l'écoconstruction et les énergies renouvelables

- **Encourager les économies d'énergie**

L'énergie la moins polluante et la moins chère est celle que l'on ne consomme pas. Pour ce faire, les possibilités de progrès en matière d'isolation des bâtiments restent encore très élevées dans les constructions existantes.

Sans pouvoir être contraignant sur le parc existant, le PADD souligne le rôle essentiel que peuvent tenir (hors du cadre du PLU) des actions de sensibilisation et de conseils auprès des habitants en la matière.

Concernant les futures constructions, le PADD préconise la généralisation de la norme BBC.

- **Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable**

La mobilisation des énergies renouvelables doit être facilitée tant pour les constructions existantes que pour les nouvelles réalisations.

Le PADD pose ce principe comme fondamental. Sa mise en oeuvre doit être accompagnée d'un projet global d'intégration paysagère dans lequel la couleur noire des capteurs ou chauffe-eau solaires se doit d'être pleinement autorisée. La mobilisation de ressources renouvelables peut être largement renforcée dans la commune.

Concernant l'usage du bois-combustible dans des chaudières industrielles ou de collectivités, il convient de privilégier les projets

dont la taille est suffisante pour permettre la mise en place de procédés de dépollution (électrofiltres ou filtres à manche) à un coût économiquement acceptable.

De plus, le PADD vise à permettre la valorisation du potentiel de micro-hydro-électricité de la Bruche

- **Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets**

La notion de déchets induit presque automatiquement l'idée de « s'en débarrasser ». Mais dans le déchet, il y a toute la ressource recyclable qu'il importe de ne pas perdre. En la matière, les politiques sont supra-locales. Heiligenberg s'y inscrit et vise (hors du cadre du PLU) à renforcer le geste citoyen de ses habitants par des actions de sensibilisation.

- **Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau**

La gestion de la ressource eau implique encore un travail de sensibilisation, notamment pour étendre progressivement les systèmes de récupération et de valorisation des eaux de pluie. Le PADD souligne le rôle essentiel que peuvent tenir (hors du cadre du PLU) des actions de sensibilisation en ce sens pour les propriétaires de constructions existantes. Concernant les futures constructions, le PADD prévoit qu'elles devront disposer de systèmes de valorisation des eaux de pluie.

Orientation Stratégique n°12

Prévenir les risques et les nuisances

- **Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation**

La protection des populations doit être une priorité des politiques publiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre l'ensemble des risques recensés en compte et être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des habitants à ces risques.

Le PADD prévoit de :

- Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation tels que définis par le PPRI de la Bruche
- Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue vers Still en préservant les prairies et vergers qui structurent l'espace agricole

Concernant les nuisances, notamment acoustique, le PADD prévoit que soient prises des mesures préventives et d'atténuation.



PRAGMA-SCF

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