

# Pésentation des documents d'urbanisme à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Porteur de projet : Commune d'Heiligenberg

Nature du projet présenté : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Présence d'un SCOT approuvé : OUI ~~NON~~

si oui, date d'approbation du SCOT : 08 / 12 / 2021 Nom du SCOT : Bruche-Mossig

## 1/ Motif de la consultation

Avis d'opportunité :

|   |                      |                                                                                              |
|---|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | CU L.153-16/R.153-4  | Projet arrêté d'élaboration ou révision de PLU hors SCoT approuvé                            |
|   | CU L.153-17/R.153-4  | Projet arrêté d'élaboration ou révision de PLU avec SCoT approuvé avant le 14/10/14*         |
|   | CU L.163-4/R.163-3   | Projet d'élaboration de carte communale                                                      |
|   | CU L.163-8           | Projet de révision générale de carte communale hors SCoT et avec réduction de surfaces A,N,F |
| X | CU L.151-13/R.151-26 | Création ou évolution de STECAL                                                              |
|   | CRPM L.112-1-1       | Projet de modification/mise en compatibilité d'un PLU hors SCoT approuvé après le 14/10/14   |
|   | CU L.151-12          | Dispositions du règlement PLU relatives aux annexes/extensions d'habitations en zone A ou N  |

\* la CDPENAF demande à être consultée sur l'ensemble du document

☐ Consultation sur la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à limiter cette consommation (CRPM L112-1-1).

## 2/ Présentation du projet et des besoins

(la présentation doit permettre de mettre en relation les besoins et enjeux avec la consommation d'espace)

### 2.1 - Le contexte du projet

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 la commune est de concrétiser ce potentiel d'attractivité pour assurer une évolution démographique douce du village, 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

## ***2.2 - Le projet en matière d'habitats***

### **Perspectives démographiques (préciser l'échéance du document d'urbanisme)**

- Evolution de la population antérieure (préciser la période) : taux de croissance annuel moyen de la commune ou communauté de communes : 1,01% (1982 à 2021)
- Période concernée par le projet de document d'urbanisme : 2025-2035
- Projection de l'évolution de population sur la durée du document d'urbanisme (en nombre d'habitants) : 735 habitants à horizon 2035 (soit une croissance annuelle moyenne de 0,33% entre 2025 et 2035)
- Evolution de la taille des ménages : (3,16 en 1982 à 2,50 en 2021)

### **Capacité de densification des zones urbaines**

Surfaces mobilisables au sein de la zone urbaine (dents creuses) : 2,3 ha

Nombre de logements vacants existants : 17

Surfaces en friches industrielles ou commerciales : 0

Densité actuelle de la zone urbaine : 6,30 log./ha

### **Projet :**

- Besoin global en logements : 40 à horizon 2035
- Nombre de logements projetés
  - en mobilisation des dents creuses : 25
  - en mobilisation des logements vacants : 0
  - en mutation ou transformation de bâtiments : 0
  - en mobilisation des friches : 0
  - en extension de la zone urbaine : 15
- Surface nécessaire en extension : 0,96 ha
- Densité de logements en zone d'extension : 16 log./ha

### ***Éléments qualitatifs sur le projet :***

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. 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.

## ***2.3 - Le projet en matière d'activité économique***

Nombre d'emplois actuels sur le territoire : 84

Evolution antérieure du nombre d'emplois : Augmentation de 12% entre 2010 et 2021

Surfaces disponibles en zone d'activité économique : 14,6 ha

Surfaces nécessaires en extension : 0

*Éléments qualitatifs sur le projet justifiant les choix dans un contexte intercommunal :*

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 projet vise à 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.

### **2.3 - Le projet en matière d'équipements collectifs**

Surfaces nécessaires en extension : 0

Projets sur les surfaces en extension : sans objet

*Éléments qualitatifs sur le projet :*

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 :

- en prévoyant des modernisations et adaptations des équipements existants (mairie, église, école et périscolaire, salle des fêtes, atelier communal, dépôt incendie), notamment une possible extension du cimetière ;
- en poursuivant la valorisation de l'espace de loisirs de plein-air du city parc/stand de tir.

### **2.4 - Règlements particuliers en zones N et A**

#### **🔗 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité STECAL**

| Codification | Surface | Objet et règlement             |
|--------------|---------|--------------------------------|
| Nl           | 1,2 ha  | Espace de loisirs de plein air |
| Nt           | 2,3 ha  | Tourisme (camping)             |
|              |         |                                |

*Éléments qualitatifs sur le projet :*

Les deux STECAL correspondent à des espaces déjà mobilisés dont l'objectif du PLU est de permettre la confortation de leur vocation :

- Le secteur Nt couvre l'espace des étangs jouxtant et participant à la vie du restaurant de la Stub. Le règlement pour ce secteur est de permettre la réalisation d'équipements de loisirs de plein air, d'aires de stationnement et de pérenniser l'activité de camping, ceci dans le respect du cadre restreint imposé par le PPRI de la Bruche.



- Le secteur NI couvre un espace déjà mobilisé dans une vocation de loisirs. Il comprend actuellement le city-parc communal et le stand de tir. L'objectif est de permettre une confortation de cette vocation par un possible renforcement des équipements de loisirs de plein air avec la création éventuelle d'un boulodrome, et d'ouvrir la possibilité également à l'aménagement d'un espace de fête de plein air pouvant comprendre un préau et un espace sanitaire. La possibilité d'une augmentation de l'emprise au sol de 300 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU s'inscrit dans cette perspective.



### Règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existant en zone A et N

| Zone | Constructions autorisées                         | Règlement précisant surface, hauteur, distance à l'habitation...etc                    |
|------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nb   | <input type="checkbox"/> extension d'habitations | 50m <sup>2</sup> cumulés extension ou annexe (uniquement bâtiments identifiés L151-12) |
|      | <input type="checkbox"/> annexe aux habitations  | 50m <sup>2</sup> cumulés extension ou annexe (uniquement bâtiments identifiés L151-12) |
|      | <input type="checkbox"/> extension d'habitation  |                                                                                        |
|      | <input type="checkbox"/> annexe aux habitations  |                                                                                        |
|      | <input type="checkbox"/> extension d'habitation  |                                                                                        |
|      | <input type="checkbox"/> annexe aux habitations  |                                                                                        |

#### *Éléments qualitatifs sur le projet :*

Les bâtiments d'habitation identifiés au titre de l'article L. 151–12 du code de l'urbanisme au plan de zonage peuvent faire l'objet d'extension ou de création d'annexe dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU de 50 m<sup>2</sup>.

### 3/ Impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

#### *3.1 Caractéristique de la commune :*

- surface urbanisée : 59,2 ha, soit 10,2 % du ban communal
- surface agricole : 135 ha, soit 23,3 % du ban communal / cultures principales : prairies / nombre d'exploitants : 0
- surface naturelle : 384 ha, soit 66,4 % du ban communal / zonages présents : Nb, NI, Nt
- évolution antérieure de l'artificialisation des sols sur la commune :

Entre 2000 et 2023, l'empreinte urbaine a augmenté en moyenne de 0,27 ha par an au détriment des prairies, vergers et milieux naturels autres que forêt.

Concernant les douze dernières années, soit la période 2011-2023, qu'il importe de prendre en référence au titre de la Loi Climat et Résilience pour déterminer la réduction de la consommation foncière et l'artificialisation des sols future, les chiffres du Portail de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>) indiquent une consommation foncière de 2,3897 ha, soit 0,41% de la surface communale nouvellement consommée.

La moyenne annuelle équivaut donc pour cette période à 0,1991 ha, soit une diminution marquée par rapport aux décennies précédentes.

### 3.2 Consommation foncière globale du projet :

|                                                                                | Surface dédiée à l'habitat |         |     | Surface dédiée aux activités économiques |      |      | Surfaces dédiées aux équipements collectifs |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|-----|------------------------------------------|------|------|---------------------------------------------|------|------|
|                                                                                | U                          | 1AU     | 2AU | Ux                                       | 1AUx | 2AUx | Ue                                          | 1AUe | 2AUe |
| Surface totale du projet                                                       | 44,4 ha                    | 0,96 ha | 0   | 17,09 ha                                 | 0    | 0    | 0                                           | 0    | 0    |
| Surface agricole déclarée PAC                                                  | 0,12 ha                    | 0,08 ha | 0   | 0                                        | 0    | 00   |                                             | 0    | 0    |
| Surface incluse en périmètre AOP                                               | 0                          | 0       | 0   | 0                                        | 0    | 0    | 00                                          | 0    | 0    |
| Surface en espaces sensibles : Natura 2000, APBB.. Zones humides, Forêt... etc | 2,9 ha                     | 0       | 0   | 14,48 ha                                 | 0    | 0    | 0                                           | 0    | 0    |

### 3.2 Impacts agricoles

*ex : Productions concernées, transmissibilité des exploitations concernées, fonctionnalités agricoles*

Le projet a un impact plutôt positif concernant l'agriculture, car il vise à préserver la qualité des espaces et leur vocation essentiellement de prairie. Il est prévu également des possibilités d'implantation d'exploitation, ceci par la création d'un secteur Ac (espace agricole constructible) d'une surface de 16,8 ha.

### 3.2 Impacts environnementaux

*La démarche éviter-réduire-compenser doit être expliquée. Préciser quelles seront les compensations envisagées et leur localisation si des milieux remarquables sont impactés.*

De manière générale, la commune a fait le choix d'une évolution démographique modérée en limitant les besoins en extension pour l'habitat (réduction). L'extension urbaine prévue est localisée le long d'une voirie existante et située hors des secteurs à enjeux environnementaux ou à risque. Cette nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'aura pas d'impact direct ou indirect sur les espaces naturels sensibles voisins (évitement).

Les secteurs à enjeux environnementaux, hors secteurs déjà historiquement urbanisés, sont rendus inconstructibles (évitement). C'est le cas des secteurs Ab et Nb.

En ce qui concerne le STECAL NI, la création/extension autorisée d'équipements de sport et de loisirs de plein air est strictement encadrée par les prescriptions du règlement (réduction). De par la nature des créations/extensions autorisées, celles-ci ne sont que très marginalement susceptibles d'imperméabiliser les sols ou de nuire à l'écoulement des eaux (réduction).

Le règlement impose la même contrainte à la création autorisée d'équipements de loisirs de plein air, d'aires de stationnement et à l'activité de camping dans le STECAL Nt. Les équipements de loisirs de plein air et les aires de stationnement devront être traités de manière à éviter toute imperméabilisation des sols (réduction).