

Liste des annexes :

- Arrêté municipal du 25 août 2025 retirant l'arrêté municipal du 5 août 2025
- **Arrêté municipal du 1^{er} septembre 2025 organisant l'enquête publique**
- **Procès-verbal de synthèse en date du 28 octobre 2025**
- Réponses de la commune du 4 novembre 2025 au PV de synthèse
- Mémoire en réponse de la commune du 6 novembre 2025 au PV de synthèse
- Étude de diagnostic de la Trame Verte et Bleue et inventaire des zones humides sur le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig



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

e-mail : mairie.heiligenberg@wanadoo.fr

ARRETE MUNICIPAL n° 20250825/01
Portant retrait de l'arrêté municipal n° 20250805/01
Portant ouverture et organisation de l'enquête publique du PLU de la Commune de
HEILIGENBERG

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal du 5 juin 2024 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 9 octobre 2024 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU les avis des différentes personnes publiques consultées ;

VU la décision du 1er vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 2 juin 2025 désignant un commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté n° 20250805/01 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au PLU de la commune de HEILIGENBERG

CONSIDERANT les erreurs matérielles et les discordances entre l'arrêté municipal n° 20250805/01 et l'affiche de l'enquête publique portant connaissance de l'enquête au public, devant se dérouler du 27 août 2025 à 14H et le 29 septembre 2025 à 17H ;

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté municipal n° 20250805/01 portant ouverture et organisation de l'enquête publique de la commune de HEILIGENBERG est retiré.

Article 2 : Le projet d'élaboration du PLU de la commune de HEILIGENBERG devra faire l'objet d'une nouvelle tenue de l'enquête publique à une date ultérieure.

Article 3 : un avis au public portant information de l'annulation de la tenue de l'enquête publique, initialement prévue du 27 août 2025 à 14H et le 29 septembre 2025 à 17H, sera publié dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace
- L'est Agricole et Viticole

Article 4 : l'avis au public précité et le présent arrêté seront affichés en mairie jusqu'à la nouvelle publication de l'enquête publique.

Article 5 : l'avis au public précité et le présent arrêté sera également publié sur le site internet <https://www.heiligenberg.fr/> de la commune dans les mêmes conditions de délai.

Article 6 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Bas-Rhin,
- Monsieur le 1^{er} vice-président du Tribunal Administratif de STRASBOURG,
- Madame Joëlle BAUMANN, commissaire enquêteur,
- Affichage,
- Registre des arrêtés.

Fait à HEILIGENBERG, le 25 août 2025.

Le Maire,
Guy ERNST





Mairie de Heiligenberg
47, rue Neuve
67190 HEILIGENBERG
tél. : 03 88 50 00 13
e-mail : mairie@heiligenberg.fr

ARRETE MUNICIPAL n° 20250901/01

d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la Commune de HEILIGENBERG

Guy ERNST, Maire de la Commune de Heiligenberg,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 et suivants ;
VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal du 5 juin 2024 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable en date du 9 octobre 2024 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU les avis des différentes personnes publiques consultées ;

VU la décision du 1er vice-président du tribunal administratif de Strasbourg en date du 2 juin 2025 désignant un commissaire enquêteur et un commissaire enquêteur suppléant ;

ARRETE

Article 1 : Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de HEILIGENBERG, dont les objectifs principaux sont :

- d'élaborer un document d'urbanisme de référence pour la commune, compatible avec le SCOT, conforme à la législation en vigueur (loi ZAN), afin d'atteindre les objectifs définis dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et ceux liés au développement durable ;
- d'assurer une urbanisation économe en foncier en luttant contre l'étalement urbain et en privilégiant la densification des espaces urbanisés ;
- de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, le patrimoine bâti, architectural et historique, et le cadre de vie en général ;
- de prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal afin d'assurer la protection des personnes et des biens ;
- de concevoir une politique de l'habitat conciliant les objectifs démographiques, le maintien de la population résidente, les aménagements publics, au regard des besoins futurs du village.

Cette enquête publique se déroulera **du 24 septembre 2025 à 10h00 au 27 octobre 2025 à 17h00**, pour une durée de 34 jours consécutifs. Elle a pour principal objet de recueillir les observations du public.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et

des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

L'autorité responsable du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la commune de HEILIGENBERG représentée par son Maire, Monsieur Guy ERNST, et dont le siège administratif est : Mairie, 47 rue Neuve 67190 HEILIGENBERG. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Madame Joëlle BAUMANN, responsable juridique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le 1er vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Monsieur Roger LETZELTER, cadre à la retraite, a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du public du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi et vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 ;
- mardi et jeudi, de 13h30 à 16h00 ;
- mercredi, de 9h00 à 11h00 et de 13h30 à 16h00 ;
- et aux jours de permanences du commissaire enquêteur (ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête).

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site de la mairie à l'adresse suivante : www.heiligenberg.fr, et sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6521>.

Article 4 : Recueil des observations du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :

- **mercredi 24 septembre de 14h00 à 16h00,**
- **mardi 7 octobre de 14h00 à 16h00,**
- **samedi 18 octobre de 10h00 à 12h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie),**
- **lundi 27 octobre de 14h00 à 16h00.**

A partir de l'ouverture de l'enquête et avant sa clôture, chacun pourra transmettre ses observations et propositions (seuls les avis déposés durant ce délai pourront être pris en compte):

- soit en les consignant sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la Mairie, sise 47 rue Neuve 67190 HEILIGENBERG (seuls les courriers reçus avant la clôture de l'enquête publique seront pris en compte),
- soit en les adressant par voie électronique via le registre dématérialisé accessible aux adresses suivantes :
 - o sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6521>
 - o ou l'adresse-mail : enquete-publique-6521@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet

de l'enquête publique mentionné ci-dessus. Les autres observations pourront être consultées dans le registre papier tenu à disposition en mairie.

Article 5 : Évaluation environnementale

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis rendu par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est) sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Article 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an à l'issue de l'enquête.

Ils seront également publiés sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique, pendant la même durée.

Article 8 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace ;
- L'Est Agricole et Viticole.

Cet avis sera affiché en mairie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également publié sur le site internet de la commune : <https://www.heiligenberg.fr/>, dans les mêmes conditions de délai.

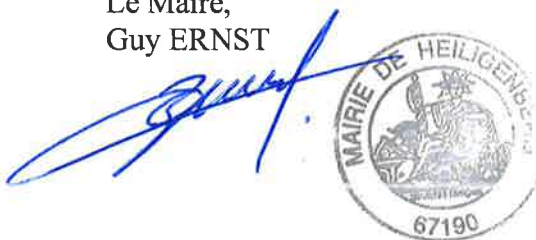
Article 9 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Bas-Rhin,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif,
- Madame Joëlle BAUMANN, commissaire enquêteur,
- Monsieur Roger LETZELTER, commissaire enquêteur suppléant
- Affichage,
- Registre des arrêtés.

Fait à HEILIGENBERG, le 1er septembre 2025.

Le Maire,
Guy ERNST



Madame Joëlle BAUMANN
Commissaire enquêtrice

Monsieur le Maire
Mairie
47 rue Neuve
67190 HEILIGENBERG

à ILLKIRCH, le 28 octobre 2025

Objet : Procès-verbal de synthèse – enquête publique

Monsieur le Maire,

L'enquête publique relative à l'**élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HEILIGENBERG** s'est déroulée du 24 septembre 2025 à 10 heures 00 au 27 octobre 2025 à 17 heures 00.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous remettre le procès-verbal de synthèse prévu à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, reprenant les informations, synthèses et questionnements suivants :

1. Contexte général et déroulement de l'enquête ;
2. Résumé des avis, observations et recommandations de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
3. Contributions du public : synthèse statistique et résumé des contributions ;
4. Quelques demandes de précisions sur certains points spécifiques.

Je vous remercie de bien vouloir répondre, conformément aux dispositions de l'article R.123-18, **par un mémoire en réponse, aux observations et avis formulés par le public, la MRAe et les PPA (en vous référant au texte des avis et contributions reçus), ainsi qu'aux demandes de précisions du point 4, en y ajoutant toutes informations et précisions que vous estimerez utiles à la parfaite compréhension des enjeux par le public.**

Vous avez déjà apporté de nombreuses réponses aux observations de la MRAe et des PPA par un mémoire en réponse réceptionné le 16 septembre 2025.

Afin de me permettre d'établir mon rapport et mes conclusions motivées dans les délais requis, je vous remercie de me transmettre votre mémoire **dans le délai maximum de 15 jours** prévu par les textes.

Dans cette attente, et avec mes remerciements,

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


Joëlle BAUMANN
Commissaire enquêtrice

Remis en main propre à Monsieur le Maire de la commune d'HEILIGENBERG

Date, cachet et signature

(Une copie de ce procès-verbal sera transmise par courriel en format « word »)



1. Contexte général et déroulement de l'enquête

L'enquête publique a porté sur le **projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'HEILIGENBERG**.

L'organisation de l'enquête publique a été faite en concertation entre l'équipe municipale et la commissaire enquêtrice.

Une large publicité a été mise en place (allant au-delà de la publicité minimale prévue par la législation).

Un registre dématérialisé (PREAMBULES) a permis au public un accès direct au dossier d'enquête, ainsi que le dépôt d'observations. Le dossier d'enquête et un registre papier étaient également disponibles en mairie.

Quatre permanences de deux heures chacune ont été tenues, à des jours différents de la semaine afin d'accueillir le public et répondre à ses interrogations.

Si la préparation de l'enquête s'est heurtée à des difficultés d'organisation, l'enquête elle-même s'est déroulée dans un climat très serein, notamment grâce à la collaboration efficace de l'équipe municipale : qu'elle en soit ici remerciée.

2. Avis de la (MRAe) et des Personnes Publiques Associées

Les avis suivants ont été reçus :

- la **MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)** (Avis du 17 juin 2025) ;
- la **CDPENAF du Bas-Rhin** (Avis du 19 mai 2025) ;
- la **Direction Territoriale du Territoire (DDT) - Sous-Préfecture de Molsheim** (Avis du 12 mai 2025) ;
- la **Région Grand-Est** (Accusé de Réception du 11 mars 2025. Avis réputé favorable à défaut d'observation) ;
- la **Collectivité Européenne d'Alsace** (Avis du 5 juin 2025) ;
- la **Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig** (Avis du 31 mars 2025) ;
- la **Chambre d'agriculture d'Alsace** (Avis du 16 mai 2025) ;
- la **Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole** (Avis du 23 avril 2025) ;
- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** (Avis du 26 mai 2025) ;
- **SNCF IMMOBILIER** (Avis du 27 mars 2025) ;
- **RTE Réseau Transport Électricité** (Avis du 20 mars 2025) ;
- **Commune riveraine de DINSHEIM-SUR-BRUCHE** (Avis du 13 mars 2025).

Ont également été sollicités les avis des Personnes Publiques Associées suivantes (sans retour) :

- le **PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) SCoT BRUCHE-MOSSIG** ;
- la **Chambre de Métiers** ;
- l'**Office National des Forêts (ONF)** ;
- le **Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) - Grand Est** ;
- **R-GDS** ;
- **Communes riveraines** : NIEDERHASLACH, STILL, MOLLKIRCH, GRESSWILLER.

Mémoire en réponse de la commune :

Par un mémoire en réponse reçu le 16 septembre 2025 et joint au dossier d'enquête publique, Monsieur le Maire a donné l'analyse et l'intention de prise en compte, par la commune, des avis émis par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées.

Cependant, **certains points soulevés par la MRAe/PPA sont restés sans réponse (cf ci-dessous).**

Les recommandations et réserves (synthétisées) portent sur les points et enjeux suivants (pour davantage de précisions, se reporter au texte des avis) :

Les Avis émis par l'Autorité environnementale et les PPA sont **favorables, soit sans observation, soit avec des recommandations et/ou des réserves** sur différents points du projet de PLU. (Pour mémo, une absence de retour d'avis dans le délai imparti équivalait à un avis favorable).

- la consommation d'espace :

- inclure les surfaces urbanisées actuelles et futures des STECAL dans le calcul de la consommation foncière (loi ZAN) (**MRAe**) ;
- s'inscrire par anticipation dans les objectifs du SRADDET en matière de réduction de consommation du foncier et de préservation des espaces naturels, pour ne pas y revenir à court terme (**MRAe**) ;
- s'assurer que les dents creuses mobilisées répondent bien à la définition (cf avis MRAe) et, à défaut, les comptabiliser dans la consommation foncière (**MRAe**) ;
- les fonds de parcelle rue des Champs (zone Ab) doivent conserver leur vocation agricole ou naturelle (interdiction des abris, carports, piscines, etc.) : condition de compatibilité avec le SCoT (**Sous-Préfecture**).

- le secteur 1AUh (Sous-Préfecture) :

- le recul de 8 m exigé (règlement) au droit des secteurs Uh et Ur n'est pas justifiable, le secteur se situant dans le prolongement des constructions déjà existantes de la rue des Champs.
- modifier la rédaction des règles de **stationnement** (risque d'aménagement de plus de places que nécessaire).
- **L'antenne de télécommunication** est trop peu mentionnée dans les documents. Quelle est sa pérennité ? Quelle est l'utilité des plantations de part et d'autre de l'antenne ? En fonction, maintenir la parcelle en zone Ab, ou la reclasser en 1AUh.

- la zone Ab de 6ha « enclavée » au sud du secteur 1AUh :

- Accès et constructions devront préserver la possibilité d'un développement agricole dans ce secteur (**CDPENAF**) ;
- avis favorable de la **Chambre d'agriculture**, sous réserve de mise en œuvre des dispositions nécessaires au maintien de l'activité agricole dans le secteur enclavé (prévoir l'accès aux engins agricoles) ;
- La **Chambre d'agriculture** s'inquiète de « la réelle volonté de maintenir le caractère agricole de cette zone AUh ».
- développer les justifications et mentionner le potentiel impact sur les espaces agricoles (**Chambre d'agriculture**).

- le secteur Ac (Agricole Constructible) :

- retranscrire dans le règlement du PLU les orientations de la Charte départementale de constructibilité en secteur agricole relatives aux logements de fonction, afin d'en encadrer le nombre et la surface (**CDPENAF**) ;
- réduire la superficie du secteur Ac, afin de limiter l'impact paysager vu de la commune adjacente de STILL (**Sous-Préfecture**) ;
- préciser, dans le règlement écrit, les activités autorisées, selon formulations des articles R. 151-23 et L. 151-12 II du code de l'urbanisme (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ; et constructions et installations nécessaires à la transformation, conditionnement et à commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) (**Chambre d'agriculture**).

- la zone A (Chambre d'agriculture) :

- réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation (qui ne peuvent en effet être directement regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole) ;
- supprimer la limitation, à 40 m², de l'emprise des abris de pâtures en bois nécessaires à l'activité agricole en secteur agricole Ab, non justifiée ;
- La chambre rappelle que les dispositions du PLU ne peuvent imposer la nature des cultures menées sur les surfaces agricoles (interdiction du retournement des prairies, implantation de haies, notamment, ou obligation de créer de nouveaux espaces naturels).
- préciser la trame graphique en zone Ab, et la limiter aux éléments existants.

- le projet économique (Sous-Préfecture) :

- Quel est l'avenir du site de l'ancienne papeterie (en friche) (protection patrimoniale article 1151-19 Code de l'urbanisme) ?
- L'autorisation, par le règlement, de commerces en secteurs Uhe, en bas du village à proximité de la RD1420, ne répond pas aux objectifs du SCOT.

- les zones humides :

(MRAe) :

- les zones humides, cours d'eau et fossés, sont insuffisamment délimités ;
- les identifier et les préserver en amont de la définition des zonages dans le PLU (cf l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), notamment sur le secteur 1AUH et les STECAL, et, le cas échéant, interdire toute construction (classement en zone N) sur les secteurs potentiellement concernés.
- La **Sous-Préfecture** déplore que l'aménagement du site de l'entreprise de travaux publics (zone Ue en fond de vallée), ait été réalisé au détriment de la zone humide remarquable, et incite la commune à une plus grande attention à l'avenir, afin de préserver les zones humides.

- les espaces naturels et la protection de l'environnement :

- **Ripisylve de la Bruche** : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT) (**Sous-Préfecture**).
- **L'OAP Trame Verte et Bleue**, imprécise, devrait être complétée (préciser davantage les protections qu'elle souhaite conforter, ajouter une cartographie du réseau de haies, ...). Certaines dispositions (concernant la restauration de la continuité écologique des cours d'eau et l'entretien des haies et bosquets) ne sont pas du ressort du document d'urbanisme (**Sous-Préfecture**).
- La **CDPENAF** préconise de recenser, sur une liste annexée au PLU, les bâtiments existants en secteur Nb (pour lesquels des extensions limitées sont possibles en application de l'art. L. 151-12 du code de l'urbanisme), afin d'assurer leur suivi.

- la protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (préservation, sur la zone agricole, des haies, alignements d'arbres, biodiversité) :

- Cette protection aurait pu être étendue aux bosquets présents en zone Ac (écran végétal /constructions agricoles) (**Sous-Préfecture**).
- La **Chambre d'agriculture** demande d'introduire une exception (moyennant compensation) à cette protection, pour éviter les freins à l'acquisition/échange de parcelles (parcellaire agricole très morcelé).

- l'emplacement réservé (Sous-Préfecture) :

- l'emplacement réservé peut ne pas suivre le contour des parcelles traversées,
- sa largeur devrait être précisée.

- les risques naturels et les risques sanitaires :

o le PPRI de la Bruche :

- La **MRAe** regrette que le plan de zonage ne reporte pas les zones inondables ; elle recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du PLU sur les zones inondables (secteurs urbains et le STECAL Nt) ;
- le STECAL Nt mentionne une éventuelle future activité de camping, interdite par le PPRI, la zone étant inondable (**CDPENAF et Sous-Préfecture**) ;

o aléa modéré de retrait-gonflement des argiles en secteur 1AUh :

- compléter le règlement et l'OAP (**MRAe**) ;

o les deux lignes électriques aériennes 63 kV :

- analyser l'éventuel impact sur la santé du champ électromagnétique produit par la **ligne** traversant la zone 1AUh (au moment où elle est la plus chargée) et prévoir les mesures de protection nécessaires (**MRAe**) ;
- noter, dans la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du prestataire chargé de la maintenance (cf texte de l'Avis).
- Les règles de construction/implantation précisées au règlement ne sont pas applicables aux 2 lignes aériennes 63 kv.
- ajouter des mentions spécifiques au règlement (cf texte de l'avis).

(RTE)

o **autres risques**

- exclure explicitement certains établissements sensibles (crèches, écoles, accueil périscolaire ,...) en secteur Ue (**MRAe**).
- appliquer une distance de recul de 30 mètres (zone non urbanisable) par rapport à la forêt et les constructions (STECAL) (**CDPENAF et Sous-Préfecture**) ;

- le climat et l'énergie (MRAe) :

- cf les plateformes DRIAS et Météo France, CEREMA, ADEME,
- obligations légales en matière de **développement des énergies renouvelables** (loi **APER** du 10 mars 2023)
- mettre en place la démarche Éviter- Réduire-Compenser pour déterminer les secteurs concernés et retenir ceux de moindre impact environnemental, compléter le dossier par la situation et la cartographie des réseaux d'énergie présents sur son territoire et les capacités d'accueil des énergies renouvelables (cf schéma régional de raccordement des réseaux aux énergies renouvelables (S3REnR) du Grand Est), recenser les sites susceptibles d'accueillir de tels dispositifs.

- la voirie (CEA) :

- préciser dans le PLU que la RD1420 est classée à la fois route express (hors agglomération, recul de 100 mètres pour toute construction), et route à grande circulation, sauf dérogation (cf avis) ;
- envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la rue Principale (visibilités) ;
- envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée (aménagements de sécurité)

Divers :

- reclasser le secteur Ab rue du Montgolfier en secteur Nb, la parcelle étant boisée (**CDPENAF**) ;
- Le règlement n'est pas assez précis concernant l'assainissement et les conditions de raccordement (notamment concernant les STECAL) (**Sous-Préfecture**).
- Secteur Ue : préciser « logement de fonction » (**CCI**).
- Secteur Ue - **Article U2b (règlement)** : la distance minimale de recul en secteur Ue (5 m) peut limiter le développement des activités économiques existantes (**CCI**).
- **Article U4 : Stationnement** pour l'artisanat, bureaux et activités de service : le ratio imposé (3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher) est trop rigide (**CCI**).

- la rédaction et la présentation des éléments du PLU :

- Des extraits du précédent PLU (annulé) sont encore présents dans le rapport de présentation (**Sous-Préfecture**).
- Règlement : La commune ayant pris en compte la proposition de rédaction transmise précédemment par la communauté de communes concernant la gestion des eaux pluviales, la **Communauté de Communes** suggère de supprimer, en page 10 du règlement écrit, le paragraphe : « *Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes [...]* ».
- Compléter le tableau des indicateurs de suivi du PLU (cf Avis **MRAe**).
- Le Porter à Connaissance de la SNCF du 03/09/2024 n'apparaît pas dans la liste des « Porter à Connaissance », et le zonage de protection des servitudes T1 (protection du domaine ferroviaire) n'est pas repris dans l'annexe 6b) (bande de 100m de large le long de la voie ferrée 110.000 dite de Strasbourg-Ville à St-Dié) (**SNCF**).

Points restant à préciser

Pourriez-vous, s'il vous plaît, apporter quelques précisions sur les points suivants, soulevés dans les différents avis ?

Concernant les zones humides, cours d'eau et fossés, insuffisamment délimités selon l'Ae :

- la MRAe préconise de les identifier et préserver **en amont** de la définition des zonages dans le PLU (cf l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides) ;
- procéder à une étude de détermination des zones humides sur le secteur 1AUH et les STECAL, et, le cas échéant, interdire toute construction sur les secteurs potentiellement concernés (classement en zone N).

Réponse de la Commune :

Concernant la protection de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme :

La **Chambre d'agriculture** constate que cette protection concerne la quasi-totalité de la zone Ab, sans précision, et demande que la trame graphique soit précisée et limitée aux éléments existants.

Réponse de la commune (mémoire en réponse 16 septembre 2025) :

La commune entend revoir l'emprise de la trame telle que définie par l'article L.151-23 et intégrer une cartographie des haies à protéger à l'OAP TVB.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Le règlement précise (page 11) que le document graphique identifie les « *boisements, haies, (...), arbres isolés, [etc]* », à protéger ; or le plan de zonage fait apparaître des secteurs, sans précision. La mise en œuvre de cette protection risque donc de poser problème. La cartographie des haies, si elle est nécessaire, semble insuffisante : il conviendrait, comme l'a demandé la chambre d'agriculture (et comme prévu au règlement écrit), d'identifier les éléments existants.

Réponse de la Commune :

Concernant les risques :

La **MRAe** recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du PLU sur les zones inondables (secteurs urbains et le STECAL Nt)

Réponse de la Commune :

Concernant le secteur 1AUh :

Le recul de 8 m exigé (règlement) au droit des secteurs Uh et Ur n'est pas justifiable, le secteur se situant dans le prolongement des constructions déjà existantes de la rue des Champs. (**Sous-Préfecture**)

Réponse de la Commune :

Concernant l'antenne de télécommunication :

Question posée par la **DDT** : **L'antenne de télécommunication** est trop peu mentionnée dans les documents. Quelle est sa pérennité ? Quelle est l'utilité des plantations de part et d'autre de l'antenne ? En fonction, maintenir la parcelle en zone Ab, ou la reclasser en 1AUh.

Réponse de la Commune :

Ripisylve de la Bruche :

Question posée par la **DDT** : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT).

Réponse de la Commune :

La **Chambre d'agriculture** demande d'introduire une exception (moyennant compensation) à la protection de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme, pour éviter les freins à l'acquisition/échange de parcelles (parcellaire agricole très morcelé).

Réponse de la Commune :

3. Contributions du public : synthèse statistique et résumé des contributions

Synthèse statistique de la participation du public (visites, consultations et observations) :

- **en mairie :**
 - o Plusieurs visites et consultations du dossier en mairie (en dehors des permanences)
 - o Visites lors des permanences de la commissaire enquêtrice : 9
 - o Mentions dans le registre papier : 2
 - o Dépôt de documents dans le registre : 4
 - o Courriers reçus : 2 (également annexés au registre papier)
- **via le registre dématérialisé** (selon les statistiques fournies par l'éditeur du registre dématérialisé) :
 - o Visiteurs : 1667
 - o Nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document : 951
 - o Téléchargements de documents : 1134
 - o Dépôt de contributions : 1 (dont 0 par courriel)

Le registre dématérialisé (PREAMBULES) est resté opérationnel durant toute la durée de l'enquête publique, du 24 septembre 2025 à 10 heures 00 au 27 octobre 2025 à 17 heures 00.

Visites au cours de permanences :

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 9 visites (avec ou sans inscription, par ces personnes, dans le registre papier).

Résumé des contributions du public :

Dix contributions ont été apportées, par le public (dont une sur le registre dématérialisé), sur les sujets suivants :

1. Observations générales sur le projet de PLU

- 1.1 Contribution de Monsieur J.M.S., lors de la permanence du 7 octobre à la mairie
- 1.2 Observations de Monsieur H.J., par courrier du 22 octobre 2025, réceptionné par la mairie le 27 octobre
- 1.3 Contribution de Monsieur et Madame G.K., lors de la permanence du 27 octobre à la mairie

2. Demandes de reclassement de parcelles sur le plan de zonage :

- 2.1 Contribution de M. et Mme J. et J. H., à l'occasion de la permanence du 24 septembre à la mairie
- 2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre
- 2.3 Contribution de Messieurs R. et R. M., représentant leur père, Monsieur P. M., accompagnés de Maître J.L., avocat, à l'occasion de la permanence du 7 octobre à la mairie
- 2.4 Contribution de Monsieur A., représenté par Maître L.J.D., avocate (cabinet LEONEM), par courrier (LRAR) du 20 octobre 2025
- 2.5 Contribution de Monsieur R.W., à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie

3. Observations concernant le plan de zonage d'assainissement collectif :

- 3.1 Question de Madame C.D., domiciliée rue Sefel, posée lors de la permanence du 27 octobre à la mairie
- 3.2 Contribution de Monsieur et Madame P.H, domiciliés rue Sefel, apportée par une mention sur le registre papier, et explicitée par une visite à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie

Afin de respecter la législation sur la protection des données personnelles (RGPD), les observations ont été anonymisées, le présent procès-verbal de synthèse étant joint au rapport d'enquête publique qui sera disponible sur internet.

Les observations du public sont déjà en possession de la mairie.

1. Observations générales sur le projet de PLU

1.1 Contribution de Monsieur J.M.S., lors de la permanence du 7 octobre à la mairie :

Monsieur J.M.S. dépose un document de 7 pages d'observations relatives au projet de PLU, concernant de nombreux points, synthétisés ci-après :

❖ Rapport de présentation :

- Précisions et compléments au **rapport de présentation** dont certains points ne sont pas à jour :
- liste de compétences de la COM-COM : ajouter bornes de recharge véhicules électriques (Tome A, p. 8 et 9) ;
- le circuit des calvaires (Tome A, p. 38) n'a pas été réalisé ;
- l'étang fond de vallée n'existe plus depuis 2018 (Tome A, p. 80) ;
- la passe à poissons a été réalisée en 2019 (Tome A, photo p. 137 et tome D, p.14) ;
- la production d'eau (sources) et la consommation d'eau de la commune ne sont pas précisées (Tome A, p.128-129) ;
- les enjeux GES concernent-ils Raedersdorf, commune du Sundgau, ou Heiligenberg (Tome B p. 11, chap.9) ?
- les p. 29 et 32 du tome B ne correspondent pas au projet actuel (cf également p. 15) ;
- pompes à chaleur (Tome D, p. 14) : La commune est non éligible à la GMI (Géothermie de Minime Importance).

Réponses de la Commune :

❖ PADD :

- Limiter l'extension urbaine à 1 hectare pour environ 1/3 de la production de logements (loi Climat et Résilience). La production minimum étant de 16 logements (cf SCoT), l'extension urbaine correspond à 40% minimum et non 1/3.
- L'extension linéaire prévue (zone 1AUh) ne correspond pas aux demandes du SCoT (privilégier les développements en profondeur), ni du PADD (privilégier la compacité urbaine, ne pas étendre le village le long des routes et chemins).

- Le côté nord de la rue est à préserver (zone rouge de la carte d'enjeux, Tome A, p. 112, protection des habitats et corridors de déplacement de la faune, et préservation du paysage).

Réponses de la Commune :

Proposition de Monsieur J.M.S. pour un positionnement différent du secteur 1AUh : à l'arrière du lotissement DANNECK (zone enjeux moyens), avec deux positionnements possibles : soit d'un seul côté, soit des deux côtés, du Chemin des Prés (assainissement possible par raccordement rue Oberweg : cf partie réservée sur schéma).



Schéma J.M.S.

Réponse de la Commune :

- Dans le cadre des enjeux paysagers, le règlement, qui autorise toits plats et en terrasses, ne traduit pas la volonté exprimée de limiter les effets banalisants (cf Tome A p. 95). Il faudrait revenir à des concepts d'architecture locale.
- La commune ne dispose d'aucune borne de recharge des véhicules électriques (compétence de la com-com.)
- L'accès à la gare et à la piste cyclable depuis le village impose aux cyclistes et piétons de traverser le rond-point, non sécurisé. Il faudrait solliciter la CEA pour réhabiliter le passage sous la route au niveau du pont de la Bruche.
- Le potentiel de micro-hydroélectricité (Bruche) est exploité au maximum avec la centrale actuelle.
- Photovoltaïque : le potentiel de valorisation des toitures des bâtiments communaux n'est pas pris en compte.

Réponses de la Commune :

❖ **Règlement :**

- L'annexe « Droit de Prémption Urbain » (citée en p. 13 du règlement) est manquante.
- Le secteur Ac ne figurait pas dans la version précédente du règlement, il a été ajouté depuis.
- La proposition de modification des conditions de desserte (4 mètres min. au lieu de 3 pour plusieurs logements, tel que prévu au RMC), acceptée après concertation préalable (cf Bilan), n'a pas été reprise dans le règlement (p. 13).
- Art. A5 : définir la « clôture précaire » ; préciser les hauteurs admissibles des clôtures et grillages « indispensables pour des motifs de sécurité » (prévoir une autorisation spéciale ?)
- Art. AU2b : Alignement par rapport aux limites séparatives, secteur 1AUh :
 - o La zone n'est pas attenante à la zone Uh, uniquement Ur.
 - o Pour garantir un retrait de 8m/zone Ur, classer une bande de 8 m en Ab (sinon la dérogation s'applique).
- Une partie de la zone 1AUh est située au FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles »), où les prés sont périodiquement gorgés d'eau (non répertoriés « zone humide ») : prévoir des dispositions pour les soubassements.
- Le sol ne permet pas la gestion de l'eau de gouttière par infiltration.



- Secteurs Uhe : numéroté les 4 secteurs Uhe (la délimitation par les termes « est-ouest » est imprécise) (art. U2 page 17) ; ajouter sur le plan la numérotation des routes départementales, préciser (règlement) le secteur concerné.
- Art. U2, secteurs Uhe -Ut : Le retrait de 5m ne peut pas s'appliquer, les secteurs sont tous en bordure de départementale. On ne sait pas vraiment à quel secteur s'applique le retrait de 25m.

Réponses de la Commune :

- ❖ **Plan de Zonage :** les couleurs utilisées et la légende sont imprécises (deux couleurs pour le secteur Nb).

Réponse de la Commune :

❖ **OAP :**

- A l'arrêt du projet il y avait un seul document, depuis juillet, il est divisé en deux parties.
- Dans l'OAP sectorielle 1AUh, supprimer le terme allemand « *Spielstrasse* » (page 6)
- Qui va créer le cheminement sur les parties réservées sur des parcelles privées ?

Réponse de la Commune :

Monsieur J.M.S. est passé lors de la permanence du 18 octobre 2025 à la mairie, pour apporter une précision concernant la localisation du secteur FROESCHENLACH.

1.2 : Observations de Monsieur H.J., par courrier du 22 octobre 2025, réceptionné par la mairie le 27 octobre :

Propriétaire foncier et ancien habitant de la commune, Monsieur H.J. précise approuver pleinement ce projet de PLU « *tout à fait adapté à encadrer une gestion parcimonieuse du foncier sur le territoire de la commune* », tout en faisant part d'observations :

- il faudrait davantage préciser les règles relatives à la largeur des accès aux terrains constructibles, tout particulièrement dans le futur secteur Uh (ex : ouverture d'un hôtel-restaurant ou d'un commerce dans une ruelle étroite ?)
- stationnement des véhicules : préciser que les aires de stationnement doivent se trouver sur la même unité foncière que l'établissement en question (même exemple : restaurant ou commerce), pour éviter un encombrement du village.
- Secteur 1Auh : un terrain dont le propriétaire n'a pas souhaité participer à l'opération de viabilisation, et qui se trouverait par la suite encadré par des constructions, deviendra-t-il constructible de fait ? Le propriétaire devra-t-il payer les frais de viabilité ?

Réponses de la Commune :

1.3 : Contribution de Monsieur et Madame G.K., lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Le projet de secteur 1AUh n'est pas adapté aux besoins de la commune :

- Ce secteur (connu sous le nom de FROESCHENLACH) est en zone humide (inondations régulières, remontées d'eau dans les caves des maisons existantes), risque d'inondation en contrebas, dans le village et les prés, en cas de bétonisation de la zone
- il s'agit d'une zone de captation et infiltration des eaux pluviales, aux sols argileux (problèmes de rétractation et dégâts sur les maisons)
- zone en crête de colline à préserver : vergers et culture fourragère, arbres remarquables, beauté des paysages et vue de la plaine, risque d'enclavement de la « poche » Ab au sud (présence de gibier) ;
- antenne relais : risque de chute, préserver la zone de 100 mètres non constructible autour de ce pylône
- ligne électrique HT : interdiction de construire dans un couloir de 20 mètres de large (10 m de chaque côté de la ligne HT)
- accès par des rues trop étroites (rue de la batteuse, rue Oberweg)

- Le potentiel existant dans le village actuel est suffisant pour atteindre l'objectif du PLU (+ 30 logements), sans besoin de création de la zone AU.

- Le dossier est incomplet (« *volontairement tronqué pour justifier une extension urbaine* ») et ne reflète pas la réalité (nombre d'habitants, « *fausses cartes* », etc)

Proposition d'alternatives : rue principale, secteur Nord-Est (plus proche du centre du village, assainissement déjà fait), ou en reliant la rue principale et la rue Sefel, désenclavement de la rue Niederweg, ...

- Projet identique au précédent, sans concertation ni recherche des attentes par quartier ;
- Recours au même bureau d'études que pour le précédent PLU (qui a été annulé).

Réponses de la Commune :

2. Demandes de reclassement de parcelles sur le plan de zonage :

2.1 Contribution de M. et Mme J. et J. H., à l'occasion de la permanence du 24 septembre à la mairie :

M. et Mme H. m'exposent qu'ils sont propriétaires, depuis plus de 50 ans, d'un grand terrain (constitué de plusieurs parcelles) situé en limite de zone urbaine.

Le précédent PLU (2019) incluait, dans la zone urbaine (constructible), et faisant partie de leur propriété, une bande de terrain (à cheval sur 3 parcelles) (entourée de rouge sur l'extrait de plan ci-dessous). Cette bande de terrain est reclassée en secteur Ab (agricole support de biodiversité) inconstructible dans le projet de nouveau PLU.

PLU 2019

Projet PLU 2025



Monsieur et Madame H. ont pour projet, depuis des années, de construire une maison de plain-pied pour permettre leur maintien à domicile pour leurs « vieux jours » ; de plus, leur petit-fils, étudiant en médecine (6^{ème} année), envisage d'ouvrir un cabinet médical en aménageant cette bande de terrain. Ces projets sont compromis par le nouveau classement.

Les époux H. demandent donc que cette bande de terrain retrouve son classement de 2019.

M. et Mme H. déposent un document de 4 pages (courrier explicatif et plans détaillés) à l'appui de leur demande.

Ils précisent que ce projet irait dans le sens d'une meilleure densification du tissu urbain (préconisée par le SCoT), en utilisant une dent creuse. L'installation d'un cabinet médical serait un plus pour la commune.

Réponse de la Commune :

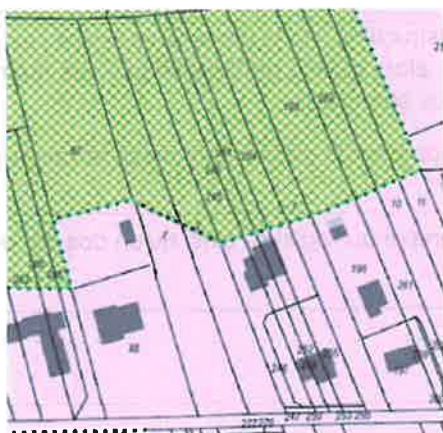
2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre :

Monsieur R. H. est propriétaire, en limite nord de la zone urbaine Ur, d'un terrain composé de deux parcelles. Ce terrain est coupé en 2 par la limite de séparation entre les zones U et Ab, ce qui compromet ses projets de construction. La parcelle voisine (à l'ouest), bien que située dans l'exact prolongement, a été incluse dans la zone

urbanisée, par un « écart » de la ligne de délimitation des zones, afin de tenir compte de l'existence d'une construction sur cette parcelle. Monsieur R. H. demande que la limite de zone soit déplacée, afin d'inclure son terrain, au moins partiellement, en zone U. Il propose deux tracés différents.



Projet de PLU



Propositions de tracés de Monsieur R.H.

Réponse de la Commune :

2.3 Contribution de Messieurs R. et R. M., représentant leur père, Monsieur P. M., accompagnés de Maître J.L., avocat, à l'occasion de la permanence du 7 octobre à la mairie :

M. P.M. est propriétaire, à HEILIGENBERG, d'un terrain d'une surface d'environ 19 ares, avec un chemin (largeur : 4,50 mètres) d'accès à la rue principale.



En violet : propriété de Monsieur P. M.



Projet de PLU 2025

Les parcelles composant ce terrain ont été acquises (par achats et échanges successifs de 1971 à 1990) dans un but de construction (par le propriétaire actuel ou un futur acquéreur). Une partie du terrain est grevée d'une servitude « *non aedificandi* », laissant toutefois une surface suffisante pour l'édification d'une maison.

Selon Maître J.L., ces parcelles ont vocation à être incluses dans la zone urbanisée (desserte par les réseaux publics, terrain environné de constructions, situation dans l'enveloppe urbaine du village, trottoir jusqu'au terrain, éclairage public, etc).

En réponse à la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de construire une maison sur ce terrain et en l'absence de PLU, la mairie a délivré, en octobre 2024, un certificat « non réalisable », au motif que le terrain est situé hors des parties urbanisées de la commune (art. L.111-3 code de l'urbanisme).

La procédure de contestation de ce certificat est en cours devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Le projet de PLU, objet de la présente enquête publique, prévoit que seule une petite partie (5 ares environ) de ce terrain est en zone Ur (supportant actuellement un petit chalet), ce qui est insuffisant pour construire une maison, du fait notamment des règles de recul imposées par le projet de règlement.

Le reste du terrain est classé en zone Nb (inconstructible) par le projet de PLU, ce que conteste la famille M.

Maître J.L. s'étonne notamment du classement, en zone constructible, de la parcelle voisine à l'est (n°49) (champ exploité à titre agricole) pour une partie en bordure de la rue, alors qu'elle ne dispose pas des mêmes atouts (fossé séparant la parcelle de la route, par exemple) que le terrain de son client.

Il invoque en conséquence une erreur manifeste d'appréciation pour le classement de ce terrain, et demande le classement en secteur Ur.

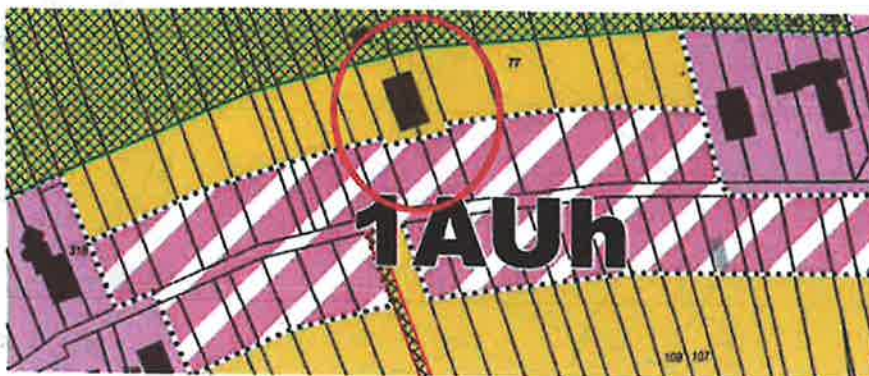
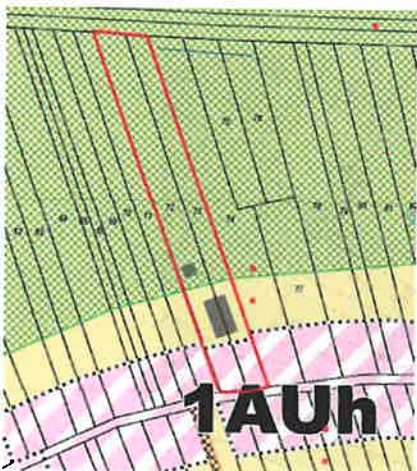
Maître J.L. présente un courrier récapitulatif de 10 pages, annexé au registre, ainsi qu'un dossier de pièces justificatives de 95 pages, joint au registre.

Réponse de la Commune :

2.4 Contribution de Monsieur A., représenté par Maître L.J.D., avocate (cabinet LEONEM), par courrier (LRAR) du 20 octobre 2025 :

Monsieur A. est propriétaire, rue des Champs, d'un terrain sur lequel sa maison a été construite, dans laquelle il vit depuis 30 ans environ.

Sur le plan de zonage du projet de PLU, seule la partie de son terrain la plus proche de la rue est en zone 1AUh, la maison d'habitation se trouvant en zone agricole, un décroché réduisant la zone à urbaniser ayant, en outre, été effectué sur ses parcelles :



Selon Maître L.J.D., la partie du terrain supportant la maison (ainsi que la partie située entre la maison et la rue) ne constituent pas une terre agricole ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger, et devant, en tant que telle, être classée en zone A en application des dispositions de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme. Le reclassement de la maison de Monsieur A. en zone urbaine ne porterait donc pas atteinte à la vocation agricole de la zone située plus au nord, mais permettrait la régularisation d'une situation existante et légitime.

Il est d'usage, pour l'élaboration des PLU, de tenir compte des constructions existantes, notamment à usage d'habitation, qui ne remettent pas en cause la destination agricole principale de la zone.

De plus, cette maison, raccordée à la voie publique et aux réseaux publics, remplit toutes les caractéristiques pour être classée en zone U ou en zone AU, selon les articles R. 151-18 et R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

Enfin, cette maison s'inscrit dans le secteur (1AUh) que la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation.

L'inclusion de cette parcelle, déjà bâtie, en zone urbaine, ne générerait aucune consommation foncière supplémentaire.

En conséquence, Monsieur A. demande que ses parcelles soient classées en zone U ou 1AU du PLU, sur une profondeur de 45 mètres à compter de l'alignement de la rue, en intégrant sa maison, afin d'en permettre l'évolution et de mettre ainsi le zonage en conformité avec la réalité du terrain.

Réponse de la Commune :

2.5 Contribution de Monsieur R.W., à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Monsieur W. pose la question de la limite de constructibilité de ses parcelles (limite figurant sur un certificat d'urbanisme de 2019 et non reprise sur le plan de zonage). (A comparer avec situation de la parcelle voisine). Enfin, Monsieur W s'étonne du fait que les renouvellements de « type b » (opérationnels) demandés pour ce certificat d'urbanisme sont délivrés en « type a » (informatifs).

Réponse de la Commune :

3. Observations concernant le plan de zonage d'assainissement collectif :

3.1 Question de Madame C.D., domiciliée rue Sefel, posée lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

La maison de Madame C.D. est construite sur la pente ; elle s'interroge sur la possibilité technique du raccordement du WC situé à la cave, sur le réseau d'assainissement collectif prévu (les autres pièces étant, soit à niveau, soit plus élevées que le réseau, ne devraient pas poser de problème).

Réponse de la Commune :

3.2 Contribution de Monsieur et Madame P.H, domiciliés rue Sefel, apportée par une mention sur le registre papier, et explicitée par une visite à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie :

La maison de Monsieur et Madame P.H. est située en contrebas de la rue, le raccordement au réseau d'assainissement collectif, tel qu'il est prévu sur le plan, les obligerait à réaliser des travaux importants et coûteux, en raison de la complexité technique du fait de la dénivellée très importante de la propriété. Monsieur et Madame P.H. déclarent entretenir très régulièrement leur fosse septique et demandent que leur propriété soit exclue du réseau d'assainissement collectif.

Réponse de la Commune :

4. Quelques demandes de précisions sur certains points spécifiques :

Concernant les zones humides :

Les documents du PLU mentionnent l'absence d'enjeu, notamment sur le secteur 1AUh. Cependant, il a été mentionné, par M. J.M.S. et M. et Mme G.K., l'apparition de nappes d'eau récurrentes, au moment des pluies, au lieu-dit FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles ») (soubassements des constructions ?)

La MRAe a recommandé, dans son Avis, de procéder à une étude de détermination des zones humides, notamment sur le secteur à urbaniser.

Quelles réponses la commune peut-elle apporter à ces questionnements et inquiétudes ?

Réponse de la Commune :

Concernant l'antenne de télécommunication et la ligne électrique haute-tension :

Des inquiétudes ont été émises (MRAe, sous-préfecture, public) du fait de la présence de ces éléments sur le secteur 1AUh (niveaux d'émissions des ondes électromagnétiques non connus).

Quelles précautions envisagez-vous de mettre en œuvre pour une meilleure connaissance/prise en compte de cette potentielle nuisance ?

Réponse de la Commune :

Concernant l'ensemble de la commune et plus spécifiquement le secteur 1AUh :

L'art. L 101-2, 8° du code de l'urbanisme prévoit, parmi la liste des objectifs que vise à atteindre « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme :

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

En quoi le projet de PLU de la commune permet-il de prendre cet objectif en considération ?

Réponse de la Commune :

Concernant l'OAP sectorielle 1AUh :

L'aménagement de ce secteur prévoit une « ambiance zone de rencontre » où la vitesse sera limitée à 20 km/h. En cas de non-respect de cette vitesse par un automobiliste, notamment de nuit, n'y a-t-il pas un risque pour les piétons (protection des enfants, personnes à mobilité réduite ou âgées), et ne pourrait-on prévoir, a minima, un trottoir d'un côté ?

Réponse de la Commune :

Observations et questions concernant le règlement :

- page 7 : rubrique « Permis de démolir » :

Le paragraphe concerne les bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en faisant référence au « plan de zonage n°XX » :

Le plan de zonage identifie-t-il de tels éléments ?

Réponse de la Commune :

- page 23, article U5 : intégration paysagère des projets :

Afin d'assurer l'intégration paysagère du bâti par rapport à la RD1420, toute construction sur site Ue jouxtant la route devra être accompagnée par la plantation d'une haie (...) implantée parallèlement à ladite construction, d'une longueur égale à celle de la construction allongée de 50 mètres de part et d'autre, « d'une hauteur et d'une épaisseur de 3 à 4 mètres ».

L'exigence d'une épaisseur de haie de 3 à 4 mètres m'interpelle : pourriez-vous confirmer cette exigence et en préciser la nécessité ?

Réponse de la Commune :

- page 34, article A1 :

Il est fait référence au « *périmètre de protection des captages reporté sur le plan de zonage* » :

Ne faudrait-il pas préciser : « en annexe 6 b » ?

Réponse de la Commune :

- point à vérifier : Soubassement et exhaussement des constructions (art. 5) :

- Article U5 (page 22) : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **0,8 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant ».

- Article **AU5** (page 31) : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **1 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant. »

- Article **A5** (page 36) : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **0,8 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant. »

- **Schéma récapitulatif** (page 54) :

- Ce schéma est intitulé **SCHÉMA DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT**
 - D'une part, il n'y a pas d'article N5 (zone N = non concernée par les constructions)
 - Soit le schéma concerne effectivement les 3 zones U, AU et A, avec un « décalage » de 0,8 m, et dans quel cas il convient de modifier l'article AU5,
 - Soit vous souhaitez maintenir des hauteurs distinctes selon les zones (0,8 m en zones U et A, 1 mètre en zone AU), et dans quel cas il faut faire 2 schémas distincts.
- Dans les deux cas, il faudrait agrandir le(s) schéma(s) afin qu'il(s) soit(en)t lisible(s).

Réponse de la Commune :

- Aménagement des clôtures et des abords :

Règlement article AU5 (page 31) : « côté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent être constituées de haies vives (...) aux formes libres »

OAP (page 8) : « (...) concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade (non mentionnée dans le règlement) en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles. »

N'y a-t-il pas un risque de confusion ? Ne faudrait-il pas harmoniser la rédaction de ces articles ?

Réponse de la Commune :

- page 56 : Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT) :

Dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), sont prises en compte certaines surfaces et éléments (cf description page 56). Dans ce calcul, sont valorisés comme bonus, notamment (...) :

« Les arbres de hautes tiges (...), valorisés par un bonus de **25 m2 par arbre** ».

Or, à la page 59, il est écrit :

« Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de **50 m2 par arbre** qui en découle ».

Là encore, il me semble que la rédaction risque d'entraîner de la confusion.

Réponse de la Commune :

En vous remerciant pour vos réponses et précisions.

1. Contexte général et déroulement de l'enquête

L'enquête publique a porté sur le **projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'HEILIGENBERG**.

L'organisation de l'enquête publique a été faite en concertation entre l'équipe municipale et la commissaire enquêtrice.

Une large publicité a été mise en place (allant au-delà de la publicité minimale prévue par la législation).

Un registre dématérialisé (PREAMBULES) a permis au public un accès direct au dossier d'enquête, ainsi que le dépôt d'observations. Le dossier d'enquête et un registre papier étaient également disponibles en mairie.

Quatre permanences de deux heures chacune ont été tenues, à des jours différents de la semaine afin d'accueillir le public et répondre à ses interrogations.

Si la préparation de l'enquête s'est heurtée à des difficultés d'organisation, l'enquête elle-même s'est déroulée dans un climat très serein, notamment grâce à la collaboration efficace de l'équipe municipale : qu'elle en soit ici remerciée.

2. Avis de la (MRAe) et des Personnes Publiques Associées

Les avis suivants ont été reçus :

- la **MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)** (Avis du 17 juin 2025) ;
- la **CDPENAF du Bas-Rhin** (Avis du 19 mai 2025) ;
- la **Direction Territoriale du Territoire (DDT) - Sous-Préfecture de Molsheim** (Avis du 12 mai 2025) ;
- la **Région Grand-Est** (Accusé de Réception du 11 mars 2025. Avis réputé favorable à défaut d'observation) ;
- la **Collectivité Européenne d'Alsace** (Avis du 5 juin 2025) ;
- la **Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig** (Avis du 31 mars 2025) ;
- la **Chambre d'agriculture d'Alsace** (Avis du 16 mai 2025) ;
- la **Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole** (Avis du 23 avril 2025) ;
- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** (Avis du 26 mai 2025) ;
- **SNCF IMMOBILIER** (Avis du 27 mars 2025) ;
- **RTE Réseau Transport Électricité** (Avis du 20 mars 2025) ;
- **Commune riveraine de DINSHEIM-SUR-BRUCHE** (Avis du 13 mars 2025).

Ont également été sollicités les avis des Personnes Publiques Associées suivantes (sans retour) :

- le **PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) SCoT BRUCHE-MOSSIG** ;
- la **Chambre de Métiers** ;
- l'**Office National des Forêts (ONF)** ;
- le **Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) - Grand Est** ;
- **R-GDS** ;
- **Communes riveraines** : NIEDERHASLACH, STILL, MOLLKIRCH, GRESSWILLER.

Mémoire en réponse de la commune :

Par un mémoire en réponse reçu le 16 septembre 2025 et joint au dossier d'enquête publique, Monsieur le Maire a donné l'analyse et l'intention de prise en compte, par la commune, des avis émis par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées.

Cependant, **certains points soulevés par la MRAe/PPA sont restés sans réponse (cf ci-dessous).**

Les recommandations et réserves (synthétisées) portent sur les points et enjeux suivants (pour davantage de précisions, se reporter au texte des avis) :

Les Avis émis par l'Autorité environnementale et les PPA sont **favorables, soit sans observation, soit avec des recommandations et/ou des réserves** sur différents points du projet de PLU. (Pour mémoire, une absence de retour d'avis dans le délai imparti équivaut à un avis favorable).

- la consommation d'espace :

- inclure les surfaces urbanisées actuelles et futures des STECAL dans le calcul de la consommation foncière (loi ZAN) (**MR Ae**) ;
- s'inscrire par anticipation dans les objectifs du SRADDET en matière de réduction de consommation du foncier et de préservation des espaces naturels, pour ne pas y revenir à court terme (**MR Ae**) ;
- s'assurer que les dents creuses mobilisées répondent bien à la définition (cf avis MR Ae) et, à défaut, les comptabiliser dans la consommation foncière (**MR Ae**) ;
- les fonds de parcelle rue des Champs (zone Ab) doivent conserver leur vocation agricole ou naturelle (interdiction des abris, carports, piscines, etc.) : condition de compatibilité avec le SCoT (**Sous-Préfecture**).

- le secteur 1AUh (Sous-Préfecture) :

- le recul de 8 m exigé (règlement) au droit des secteurs Uh et Ur n'est pas justifiable, le secteur se situant dans le prolongement des constructions déjà existantes de la rue des Champs.
- modifier la rédaction des règles de **stationnement** (risque d'aménagement de plus de places que nécessaire).
- **L'antenne de télécommunication** est trop peu mentionnée dans les documents. Quelle est sa pérennité ? Quelle est l'utilité des plantations de part et d'autre de l'antenne ? En fonction, maintenir la parcelle en zone Ab, ou la reclasser en 1AUh.

- la zone Ab de 6ha « enclavée » au sud du secteur 1AUh :

- Accès et constructions devront préserver la possibilité d'un développement agricole dans ce secteur (**CDPENAF**) ;
- avis favorable de la **Chambre d'agriculture**, sous réserve de mise en œuvre des dispositions nécessaires au maintien de l'activité agricole dans le secteur enclavé (prévoir l'accès aux engins agricoles) ;
- La **Chambre d'agriculture** s'inquiète de « *la réelle volonté de maintenir le caractère agricole de cette zone AUh* ».
- développer les justifications et mentionner le potentiel impact sur les espaces agricoles (**Chambre d'agriculture**).

- le secteur Ac (Agricole Constructible) :

- retranscrire dans le règlement du PLU les orientations de la Charte départementale de constructibilité en secteur agricole relatives aux logements de fonction, afin d'en encadrer le nombre et la surface (**CDPENAF**) ;
- réduire la superficie du secteur Ac, afin de limiter l'impact paysager vu de la commune adjacente de STILL (**Sous-Préfecture**) ;
- préciser, dans le règlement écrit, les activités autorisées, selon formulations des articles R.151-23 et L.151-12 II du code de l'urbanisme (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ; et constructions et installations nécessaires à la transformation, conditionnement et à commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) (**Chambre d'agriculture**).

- la zone A (Chambre d'agriculture) :

- réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation (qui ne peuvent en effet être directement regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole) ;
- supprimer la limitation, à 40 m², de l'emprise des abris de pâtures en bois nécessaires à l'activité agricole en secteur agricole Ab, non justifiée ;
- La chambre rappelle que les dispositions du PLU ne peuvent imposer la nature des cultures menées sur les surfaces agricoles (interdiction du retournement des prairies, implantation de haies, notamment, ou obligation de créer de nouveaux espaces naturels).
- préciser la trame graphique en zone Ab, et la limiter aux éléments existants.

- le projet économique (Sous-Préfecture) :

- Quel est l'avenir du site de l'ancienne papeterie (en friche) (protection patrimoniale article 1151-19 Code de l'urbanisme) ?
- L'autorisation, par le règlement, de commerces en secteurs Uhe, en bas du village à proximité de la RD1420, ne répond pas aux objectifs du SCOT.

- les zones humides : (MRAe) :

- les zones humides, cours d'eau et fossés, sont insuffisamment délimités ;
- les identifier et les préserver en amont de la définition des zonages dans le PLU (cf l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), notamment sur le secteur 1AUH et les STECAL, et, le cas échéant, interdire toute construction (classement en zone N) sur les secteurs potentiellement concernés.
- La **Sous-Préfecture** déplore que l'aménagement du site de l'entreprise de travaux publics (zone Ue en fond de vallée), ait été réalisé au détriment de la zone humide remarquable, et incite la commune à une plus grande attention à l'avenir, afin de préserver les zones humides.

- les espaces naturels et la protection de l'environnement :

- **Ripisylve de la Bruche** : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT) (**Sous-Préfecture**).
- **L'OAP Trame Verte et Bleue**, imprécise, devrait être complétée (préciser davantage les protections qu'elle souhaite conforter, ajouter une cartographie du réseau de haies, ...). Certaines dispositions (concernant la restauration de la continuité écologique des cours d'eau et l'entretien des haies et bosquets) ne sont pas du ressort du document d'urbanisme (**Sous-Préfecture**).
- La **CDPENAF** préconise de recenser, sur une liste annexée au PLU, les bâtiments existants en secteur Nb (pour lesquels des extensions limitées sont possibles en application de l'art. L.151-12 du code de l'urbanisme), afin d'assurer leur suivi.

- la protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (préservation, sur la zone agricole, des haies, alignements d'arbres, biodiversité) :

- Cette protection aurait pu être étendue aux bosquets présents en zone Ac (écran végétal /constructions agricoles) (**Sous-Préfecture**).
- La **Chambre d'agriculture** demande d'introduire une exception (moyennant compensation) à cette protection, pour éviter les freins à l'acquisition/échange de parcelles (parcellaire agricole très morcelé).

- l'emplacement réservé (Sous-Préfecture) :

- l'emplacement réservé peut ne pas suivre le contour des parcelles traversées,
- sa largeur devrait être précisée.

- les risques naturels et les risques sanitaires :

- **le PPRI de la Bruche :**
- La **MRAe** regrette que le plan de zonage ne reporte pas les zones inondables ; elle recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du PLU sur les zones inondables (secteurs urbains et le STECAL Nt) ;
- le STECAL Nt mentionne une éventuelle future activité de camping, interdite par le PPRI, la zone étant inondable (**CDPENAF et Sous-Préfecture**) ;
- **aléa modéré de retrait-gonflement des argiles en secteur 1AUh :**
- compléter le règlement et l'OAP (**MRAe**) ;
- **les deux lignes électriques aériennes 63 kV :**
- analyser l'éventuel impact sur la santé du champ électromagnétique produit par la **ligne** traversant la zone 1AUh (au moment où elle est la plus chargée) et prévoir les mesures de protection nécessaires (**MRAe**) ;
- noter, dans la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du prestataire chargé de la maintenance (cf texte de l'Avis).
- Les règles de construction/implantation précisées au règlement ne sont pas applicables aux 2 lignes aériennes 63 kv.
- ajouter des mentions spécifiques au règlement (cf texte de l'avis).

(RTE)

- **autres risques**
- exclure explicitement certains établissements sensibles (crèches, écoles, accueil périscolaire, ...) en secteur Ue (**MRAe**).
- appliquer une distance de recul de 30 mètres (zone non urbanisable) par rapport à la forêt et les constructions (STECAL) (**CDPENAF et Sous-Préfecture**) ;

- le climat et l'énergie (MRAe) :

- cf les plateformes DRIAS et Météo France, CEREMA, ADEME,
- obligations légales en matière de **développement des énergies renouvelables** (loi **APER** du 10 mars 2023)
- mettre en place la démarche Éviter- Réduire-Compenser pour déterminer les secteurs concernés et retenir ceux de moindre impact environnemental, compléter le dossier par la situation et la cartographie des réseaux d'énergie présents sur son territoire et les capacités d'accueil des énergies renouvelables (cf schéma régional de raccordement des réseaux aux énergies renouvelables (S3REnR) du Grand Est), recenser les sites susceptibles d'accueillir de tels dispositifs.

- la voirie (CEA) :

- préciser dans le PLU que la RD1420 est classée à la fois route express (hors agglomération, recul de 100 mètres pour toute construction), et route à grande circulation, sauf dérogation (cf avis) ;
- envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la rue Principale (visibilités) ;
- envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée (aménagements de sécurité)

Divers :

- reclasser le secteur Ab rue du Montgolfier en secteur Nb, la parcelle étant boisée (**CDPENAF**) ;
- Le règlement n'est pas assez précis concernant l'assainissement et les conditions de raccordement (notamment concernant les STECAL) (**Sous-Préfecture**).
- Secteur Ue : préciser « logement de fonction » (**CCI**).
- Secteur Ue - **Article U2b (règlement)** : la distance minimale de recul en secteur Ue (5 m) peut limiter le développement des activités économiques existantes (**CCI**).
- **Article U4 : Stationnement** pour l'artisanat, bureaux et activités de service : le ratio imposé (3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher) est trop rigide (**CCI**).

- la rédaction et la présentation des éléments du PLU :

- Des extraits du précédent PLU (annulé) sont encore présents dans le rapport de présentation (**Sous-Préfecture**).
- Règlement : La commune ayant pris en compte la proposition de rédaction transmise précédemment par la communauté de communes concernant la gestion des eaux pluviales, la **Communauté de Communes** suggère de supprimer, en page 10 du règlement écrit, le paragraphe : « *Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes [...]* ».
- Compléter le tableau des indicateurs de suivi du PLU (cf Avis **MRAe**).
- Le Porter à Connaissance de la SNCF du 03/09/2024 n'apparaît pas dans la liste des « Porter à Connaissance », et le zonage de protection des servitudes T1 (protection du domaine ferroviaire) n'est pas repris dans l'annexe 6b) (bande de 100m de large le long de la voie ferrée 110.000 dite de Strasbourg-Ville à St-Dié) (**SNCF**).

Points restant à préciser

Pourriez-vous, s'il vous plaît, apporter quelques précisions sur les points suivants, soulevés dans les différents avis ?

Concernant les zones humides, cours d'eau et fossés, insuffisamment délimités selon l'Ae :

- la MRAe préconise de les identifier et préserver **en amont** de la définition des zonages dans le PLU (cf l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides) ;
- procéder à une étude de détermination des zones humides sur le secteur 1AUH et les STECAL, et, le cas échéant, interdire toute construction sur les secteurs potentiellement concernés (classement en zone N).

Réponse de la Commune : la partie basse de HEILIGENBERG est traversée par la Bruche, le long de la RD 392. Cette zone est très peu impactée par l'urbanisation.

-STECAL et N : Comme déjà indiqué dans le mémoire en réponses, nous apporterons toutes les modifications nécessaires et souhaitées par la MRAE (renvoi aux annexes PPRI, etc).

Par ailleurs, je tiens à préciser que le bureau d'étude « Atelier des Territoires » mène actuellement une étude-diagnostic dans le cadre de la « Trame Verte et Bleue » ainsi qu'un inventaire des zones humides sur les territoires de la CCRMM (COMCOM). Nous avons d'ores et déjà rencontré la personne en charge du dossier et une réunion de débriefing sera organisé en février 2026, où nous nous adosserons aux préconisations définies lors de cette réunion. Je vous joins pour information la fiche d'étude explicitant la procédure de cette étude.

Concernant la protection de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme :

La **Chambre d'agriculture** constate que cette protection concerne la quasi-totalité de la zone Ab, sans précision, et demande que la trame graphique soit précisée et limitée aux éléments existants.

Réponse de la commune (mémoire en réponse 16 septembre 2025) :

La commune entend revoir l'emprise de la trame telle que définie par l'article L.151-23 et intégrer une cartographie des haies à protéger à l'OAP TVB.

Analyse de la commissaire enquêteur :

Le règlement précise (page 11) que le document graphique identifie les « *boisements, haies, (...), arbres isolés, [etc]* », à protéger ; or le plan de zonage fait apparaître des secteurs, sans précision. La mise en œuvre de cette protection risque donc de poser problème. La cartographie des haies, si elle est nécessaire, semble insuffisante : il conviendrait, comme l'a demandé la chambre d'agriculture (et comme prévu au règlement écrit), d'identifier les éléments existants.

Réponse de la Commune : *Nous répondons favorablement à votre analyse ainsi qu'à la requête de la Chambre d'agriculture et établirons un document permettant d'identifier plus précisément les boisements et les haies à protéger.*

Concernant les risques :

La **MRAe** recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du PLU sur les zones inondables (secteurs urbains et le STECAL Nt)

Réponse de la Commune : *Nous compléterons cette évaluation environnementale. Mais de principe, aucune construction ne serait être admise dans une zone inondable matérialisée par une trame prescriptive.,*

Concernant le secteur 1AUh :

Le recul de 8 m exigé (règlement) au droit des secteurs Uh et Ur n'est pas justifiable, le secteur se situant dans le prolongement des constructions déjà existantes de la rue des Champs. **(Sous-Préfecture)**

Réponse de la Commune : *Nous corrigerons ce point et supprimerons cette obligation.*

Concernant l'antenne de télécommunication :

Question posée par la **DDT** : **L'antenne de télécommunication** est trop peu mentionnée dans les documents. Quelle est sa pérennité ? Quelle est l'utilité des plantations de part et d'autre de l'antenne ? En fonction, maintenir la parcelle en zone Ab, ou la reclasser en 1AUh.

Réponse de la Commune : *La towerco TDF a obtenu par décision du TA une autorisation d'urbanisme pour édifier un pylône d'une hauteur d'environ 40 mètres sur une parcelle privée. Cette parcelle est actuellement sur-bâtie par ledit pylône et la surface actuelle du terrain, eu égard à la situation, ne peut donc pas être considérée comme urbanisable sur le court terme.*

Selon nos informations, les propriétaires du terrain auraient signé un bail pour une vingtaine d'années avec le propriétaire du pylône. En raison de cette situation compromettant la constructibilité de cette parcelle sur le court et moyen terme, le conseil municipal a donc légitimement décidé de classer cette parcelle en zone Ab afin de ne pas comptabiliser la surface dans l'extension (quota de 1 ha). Cette position pourrait toutefois être reconsidérée en cas de démontage du pylône.

Par ailleurs, les parties « vertes » de part et d'autre de cette constructions sont quant à elles à considérer dans le secteur 1AUh.

Ripisylve de la Bruche :

Question posée par la **DDT** : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT).

Réponse de la Commune : *Cette précision sera apportée. Un recul sera à observé conformément au DOO du SCoT.*

La **Chambre d'agriculture** demande d'introduire une exception (moyennant compensation) à la protection de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme, pour éviter les freins à l'acquisition/échange de parcelles (parcellaire agricole très morcelé).

Réponse de la Commune : *Nous comprenons tout à fait l'interrogation de la Chambre d'agriculture. Toutefois, bien que ne nous ne soyons pas opposés sur le fond à introduire une exception, il est toutefois à mon sens trop prématuré d'introduire ces exceptions sans pour autant avoir connaissance d'un vrai projet émis par des agriculteurs.*

Cette éventualité peut faire l'objet par la suite d'une modification « légère » du règlement du PLU.

Au regard des risque d'abus et de contournements qui peuvent survenir, la commune préfère avoir un frein (pour reprendre l'expression de la Chambre d'agriculture) qui peut être desserré en cas de besoin que laisser une porte ouverte qui ne pourra plus être refermée.

3. Contributions du public : synthèse statistique et résumé des contributions

Synthèse statistique de la participation du public (visites, consultations et observations) :

- **en mairie :**
 - o Plusieurs visites et consultations du dossier en mairie (en dehors des permanences)
 - o Visites lors des permanences de la commissaire enquêtrice : 9
 - o Mentions dans le registre papier : 2
 - o Dépôt de documents dans le registre : 4

- Courriers reçus : 2 (également annexés au registre papier)
- **via le registre dématérialisé** (selon les statistiques fournies par l'éditeur du registre dématérialisé) :
 - Visiteurs : 1667
 - Nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document : 951
 - Téléchargements de documents : 1134
 - Dépôt de contributions : 1 (dont 0 par courriel)

Le registre dématérialisé (PREAMBULES) est resté opérationnel durant toute la durée de l'enquête publique, du 24 septembre 2025 à 10 heures 00 au 27 octobre 2025 à 17 heures 00.

Visites au cours de permanences :

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 9 visites (avec ou sans inscription, par ces personnes, dans le registre papier).

Résumé des contributions du public :

Dix contributions ont été apportées, par le public (dont une sur le registre dématérialisé), sur les sujets suivants :

1. Observations générales sur le projet de PLU

- 1.1 Contribution de Monsieur J.M.S., lors de la permanence du 7 octobre à la mairie
- 1.2 Observations de Monsieur H.J., par courrier du 22 octobre 2025, réceptionné par la mairie le 27 octobre
- 1.3 Contribution de Monsieur et Madame G.K., lors de la permanence du 27 octobre à la mairie

2. Demandes de reclassement de parcelles sur le plan de zonage :

- 2.1 Contribution de M. et Mme J. et J. H., à l'occasion de la permanence du 24 septembre à la mairie
- 2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre
- 2.3 Contribution de Messieurs R. et R. M., représentant leur père, Monsieur P. M., accompagnés de Maître J.L., avocat, à l'occasion de la permanence du 7 octobre à la mairie
- 2.4 Contribution de Monsieur A., représenté par Maître L.J.D., avocate (cabinet LEONEM), par courrier (LRAR) du 20 octobre 2025
- 2.5 Contribution de Monsieur R.W., à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie

3. Observations concernant le plan de zonage d'assainissement collectif :

- 3.1 Question de Madame C.D., domiciliée rue Sefel, posée lors de la permanence du 27 octobre à la mairie
- 3.2 Contribution de Monsieur et Madame P.H, domiciliés rue Sefel, apportée par une mention sur le registre papier, et explicitée par une visite à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie

Afin de respecter la législation sur la protection des données personnelles (RGPD), les observations ont été anonymisées, le présent procès-verbal de synthèse étant joint au rapport d'enquête publique qui sera disponible sur internet.

Les observations du public sont déjà en possession de la mairie.

1. Observations générales sur le projet de PLU

1.1 Contribution de Monsieur J.M.S., lors de la permanence du 7 octobre à la mairie :

Monsieur J.M.S. dépose un document de 7 pages d'observations relatives au projet de PLU, concernant de nombreux points, synthétisés ci-après :

❖ Rapport de présentation :

- Précisions et compléments au **rapport de présentation** dont certains points ne sont pas à jour :

- liste de compétences de la COM-COM : ajouter bornes de recharge véhicules électriques (Tome A, p. 8 et 9) ;
- le circuit des calvaires (Tome A, p. 38) n'a pas été réalisé ;
- l'étang fond de vallée n'existe plus depuis 2018 (Tome A, p. 80) ;
- la passe à poissons a été réalisée en 2019 (Tome A, photo p. 137 et tome D, p.14) ;
- la production d'eau (sources) et la consommation d'eau de la commune ne sont pas précisées (Tome A, p.128-129) ;
- les enjeux GES concernent-ils Raedersdorf, commune du Sundgau, ou Heiligenberg (Tome B p. 11, chap.9) ?
- les p. 29 et 32 du tome B ne correspondent pas au projet actuel (cf également p. 15) ;
- pompes à chaleur (Tome D, p. 14) : La commune est non éligible à la GMI (Géothermie de Minime Importance).

Réponses de la Commune : *Nous remercions M. J.M.S. pour sa contribution. Bien entendu, nous apporterons toutes les corrections relatives aux erreurs matérielles qui nous ont été signalées :*

- *Sera ajouté les bornes de recharge véhicules électriques ;*
- *sera supprimé le circuit des calvaires ;*
- *sera supprimé l'étang fond de vallée ;*
- *Sera ajouté la précision de la réalisation de la passe à poissons en 2019 ;*
- *Sera précisé la production d'eau (sources) et la consommation d'eau de la commune : pour information, les quatre sources de la commune sont situées à 8 km du village, dans le massif de RIEGELSTAH (au pied du NIDECK) et fournissent 250 m3/jour (mesurés en septembre 2023 après un été sec). La consommation moyenne journalière actuelle est de 100 m3, ce qui laisse à dire que la production d'eau est largement suffisante. Par ailleurs, la CCRMM a la compétence Eau et Assainissement.*
- *La mention des enjeux GES sera modifiée ;*
- *les p. 29 et 32 du tome B seront modifiées ;*
- *La mention concernant les pompes à chaleur (Tome D, p. 14) sera modifiée.*

❖ **PADD :**

- Limiter l'extension urbaine à 1 hectare pour environ 1/3 de la production de logements (loi Climat et Résilience). La production minimum étant de 16 logements (cf SCoT), l'extension urbaine correspond à 40% minimum et non 1/3.
- L'extension linéaire prévue (zone 1AUh) ne correspond pas aux demandes du SCoT (privilégier les développements en profondeur), ni du PADD (privilégier la compacité urbaine, ne pas étendre le village le long des routes et chemins).
- Le côté nord de la rue est à préserver (zone rouge de la carte d'enjeux, Tome A, p. 112, protection des habitats et corridors de déplacement de la faune, et préservation du paysage).

Réponses de la Commune :

Proposition de Monsieur J.M.S. pour un positionnement différent du secteur 1AUh : à l'arrière du lotissement DANNECK (zone enjeux moyens), avec deux positionnements possibles : soit d'un seul côté, soit des deux côtés, du Chemin des Prés (assainissement possible par raccordement rue Oberweg : cf partie réservée sur schéma).



Schéma J.M.S.

Réponse de la Commune : *Le choix du positionnement revient au conseil municipal. Ce choix a été approuvé par la DDT et les PPA comme étant le plus judicieux et par ailleurs largement évoqué dans les documents du PLU.*

- Dans le cadre des enjeux paysagers, le règlement, qui autorise toits plats et en terrasses, ne traduit pas la volonté exprimée de limiter les effets banalisants (cf Tome A p. 95). Il faudrait revenir à des concepts d'architecture locale.
- La commune ne dispose d'aucune borne de recharge des véhicules électriques (compétence de la com-com.)
- L'accès à la gare et à la piste cyclable depuis le village impose aux cyclistes et piétons de traverser le rond-point, non sécurisé. Il faudrait solliciter la CEA pour réhabiliter le passage sous la route au niveau du pont de la Bruche.
- Le potentiel de micro-hydroélectricité (Bruche) est exploité au maximum avec la centrale actuelle.
- Photovoltaïque : le potentiel de valorisation des toitures des bâtiments communaux n'est pas pris en compte.

Réponses de la Commune : *Nous prenons acte de ces remarques. Et prendrons attache avec la CeA pour réhabiliter le passage sous la route au niveau du pont de la Bruche qui permettrait ainsi aux piétons et aux cyclistes de ne plus avoir à traverser le rond-point de la RN 1420.*

Quant au photovoltaïque, une étude sera menée en collaboration avec la CCRMM de Molsheim.

Il est à noter également qu'un ancien ouvrage hydro-électrique existe encore près de l'ancienne papèterie, mais qui n'est plus en service actuellement.

❖ **Règlement :**

- L'annexe « Droit de Préemption Urbain » (citée en p. 13 du règlement) est manquante.
- Le secteur Ac ne figurait pas dans la version précédente du règlement, il a été ajouté depuis.
- La proposition de modification des conditions de desserte (4 mètres min. au lieu de 3 pour plusieurs logements, tel que prévu au RMC), acceptée après concertation préalable (cf Bilan), n'a pas été reprise dans le règlement (p. 13).
- Art. A5 : définir la « clôture précaire » ; préciser les hauteurs admissibles des clôtures et grillages « indispensables pour des motifs de sécurité » (prévoir une autorisation spéciale ?)

- Art. AU2b : Alignement par rapport aux limites séparatives, secteur 1AUh :

- La zone n'est pas attenante à la zone Uh, uniquement Ur.
- Pour garantir un retrait de 8m/zone Ur, classer une bande de 8 m en Ab (sinon la dérogation s'applique).

- Une partie de la zone 1AUh est située au FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles »), où les prés sont périodiquement gorgés d'eau (non répertoriés « zone humide ») : prévoir des dispositions pour les soubassements.

- Le sol ne permet pas la gestion de l'eau de gouttière par infiltration.



- Secteurs Uhe : numéroté les 4 secteurs Uhe (la délimitation par les termes « est-ouest » est imprécise) (art. U2 page 17) ; ajouter sur le plan la numérotation des routes départementales, préciser (règlement) le secteur concerné.

- Art. U2, secteurs Uhe -Ut : Le retrait de 5m ne peut pas s'appliquer, les secteurs sont tous en bordure de départementale. On ne sait pas vraiment à quel secteur s'applique le retrait de 25m.

Réponses de la Commune :

- ❖ **Plan de Zonage** : les couleurs utilisées et la légende sont imprécises (deux couleurs pour le secteur Nb).

Réponse de la Commune :

❖ **OAP** :

- A l'arrêt du projet il y avait un seul document, depuis juillet, il est divisé en deux parties.
- Dans l'OAP sectorielle 1AUh, supprimer le terme allemand « Spielstrasse » (page 6)
- Qui va créer le cheminement sur les parties réservées sur des parcelles privées ?

Réponse de la Commune : *Nous pouvons supprimer le terme Spielstrasse. Toutefois, il est à noter que les traces de la culture germanique restent présentes. J'en veux pour preuve le nom de la localité d'une part, et celui du secteur du FROESCHENLACH d'autre part.*

Conformément aux dispositions de la réglementation actuellement en vigueur, les zones réservées pourront être acquises par la commune qui par la suite créera les cheminements en question.

Monsieur J.M.S. est passé lors de la permanence du 18 octobre 2025 à la mairie, pour apporter une précision concernant la localisation du secteur FROESCHENLACH.

1.2 : Observations de Monsieur H.J., par courrier du 22 octobre 2025, réceptionné par la mairie le 27 octobre :

Propriétaire foncier et ancien habitant de la commune, Monsieur H.J. précise approuver pleinement ce projet de PLU « *tout à fait adapté à encadrer une gestion parcimonieuse du foncier sur le territoire de la commune* », tout en faisant part d'observations :

- il faudrait davantage préciser les règles relatives à la largeur des accès aux terrains constructibles, tout particulièrement dans le futur secteur Uh (ex : ouverture d'un hôtel-restaurant ou d'un commerce dans une ruelle étroite ?)
- stationnement des véhicules : préciser que les aires de stationnement doivent se trouver sur la même unité foncière que l'établissement en question (même exemple : restaurant ou commerce), pour éviter un encombrement du village.
- Secteur 1Auh : un terrain dont le propriétaire n'a pas souhaité participer à l'opération de viabilisation, et qui se trouverait par la suite encadré par des constructions, deviendra-t-il constructible de fait ? Le propriétaire devra-t-il payer les frais de viabilité ?

Réponses de la Commune : *Nous remercions M. J. pour sa contribution.*

Bien entendu, il serait judicieux de renforcer certaines règles, notamment en matière d'accès ainsi qu'en matière de stationnement.

Concernant la participation d'un propriétaire aux frais de viabilisation, ce point sera soumis au conseil municipal.

1.3 : Contribution de Monsieur et Madame G.K., lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Le projet de secteur 1AUh n'est pas adapté aux besoins de la commune :

- Ce secteur (connu sous le nom de FROESCHENLACH) est en zone humide (inondations régulières, remontées d'eau dans les caves des maisons existantes), risque d'inondation en contrebas, dans le village et les prés, en cas de bétonisation de la zone
 - il s'agit d'une zone de captation et infiltration des eaux pluviales, aux sols argileux (problèmes de rétractation et dégâts sur les maisons)
 - zone en crête de colline à préserver : vergers et culture fourragère, arbres remarquables, beauté des paysages et vue de la plaine, risque d'enclavement de la « poche » Ab au sud (présence de gibier) ;
 - antenne relais : risque de chute, préserver la zone de 100 mètres non constructible autour de ce pylône
 - ligne électrique HT : interdiction de construire dans un couloir de 20 mètres de large (10 m de chaque côté de la ligne HT)
 - accès par des rues trop étroites (rue de la batteuse, rue Oberweg)
- Le potentiel existant dans le village actuel est suffisant pour atteindre l'objectif du PLU (+ 30 logements), sans besoin de création de la zone AU.
- Le dossier est incomplet (« *volontairement tronqué pour justifier une extension urbaine* ») et ne reflète pas la réalité (nombre d'habitants, « *fausses cartes* », etc)

Proposition d'alternatives : rue principale, secteur Nord-Est (plus proche du centre du village, assainissement déjà fait), ou en reliant la rue principale et la rue Sefel, désenclavement de la rue Niederweg, ...

- Projet identique au précédent, sans concertation ni recherche des attentes par quartier ;
- Recours au même bureau d'études que pour le précédent PLU (qui a été annulé).

Réponses de la Commune :

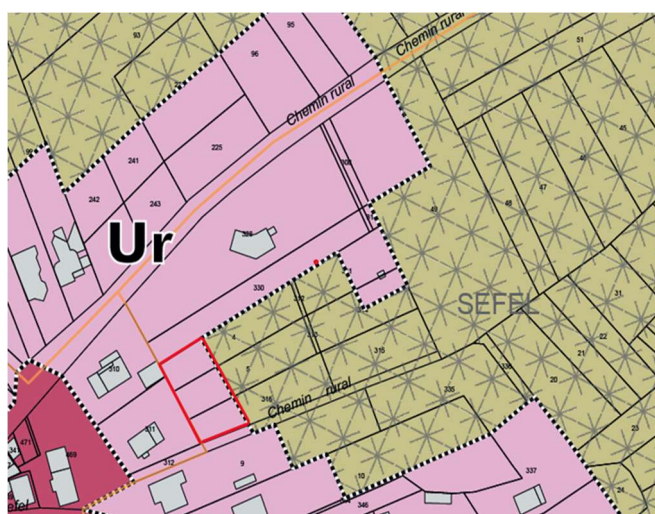
2. Demandes de reclassement de parcelles sur le plan de zonage :

2.1 Contribution de M. et Mme J. et J. H., à l'occasion de la permanence du 24 septembre à la mairie :

M. et Mme H. m'exposent qu'ils sont propriétaires, depuis plus de 50 ans, d'un grand terrain (constitué de plusieurs parcelles) situé en limite de zone urbaine.

Le précédent PLU (2019) incluait, dans la zone urbaine (constructible), et faisant partie de leur propriété, une bande de terrain (à cheval sur 3 parcelles) (entourée de rouge sur l'extrait de plan ci-dessous). Cette bande de terrain est reclassée en secteur Ab (agricole support de biodiversité) inconstructible dans le projet de nouveau PLU.

PLU 2019



Projet PLU 2025



Monsieur et Madame H. ont pour projet, depuis des années, de construire une maison de plain-pied pour permettre leur maintien à domicile pour leurs « vieux jours » ; de plus, leur petit-fils, étudiant en médecine (6^{ème} année), envisage d'ouvrir un cabinet médical en aménageant cette bande de terrain. Ces projets sont compromis par le nouveau classement.

Les époux H. demandent donc que cette bande de terrain retrouve son classement de 2019.

M. et Mme H. déposent un document de 4 pages (courrier explicatif et plans détaillés) à l'appui de leur demande.

Ils précisent que ce projet irait dans le sens d'une meilleure densification du tissu urbain (préconisée par le SCoT), en utilisant une dent creuse. L'installation d'un cabinet médical serait un plus pour la commune.

Réponse de la Commune : *M. et Mme H. ont actuellement obtenu récemment une autorisation d'urbanisme pour le secteur concerné par sa requête. Nous prenons le point qui sera soumis à la commission du conseil municipal et le cas échéant, une modification au projet pourrait éventuellement être apportée.*

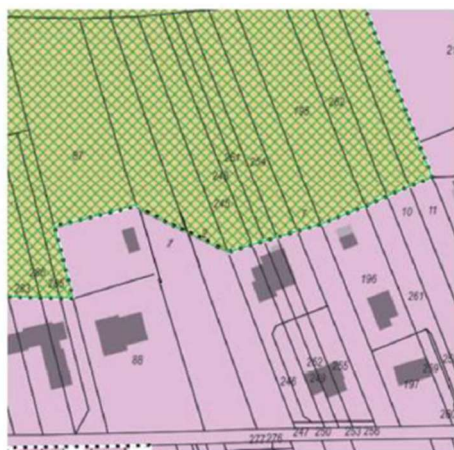
2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre :

Monsieur R. H. est propriétaire, en limite nord de la zone urbaine Ur, d'un terrain composé de deux parcelles. Ce terrain est coupé en 2 par la limite de séparation entre les zones U et Ab, ce qui compromet ses projets de construction. La parcelle voisine (à l'ouest), bien que située dans l'exact prolongement, a été incluse dans la zone

urbanisée, par un « écart » de la ligne de délimitation des zones, afin de tenir compte de l'existence d'une construction sur cette parcelle. Monsieur R. H. demande que la limite de zone soit déplacée, afin d'inclure son terrain, au moins partiellement, en zone U. Il propose deux tracés différents.



Projet de PLU



Propositions de tracés de Monsieur R.H.

Réponse de la Commune : M. R.H. avait déposé un certificat d'urbanisme en janvier 2025 et souhaitait implanter une maison dans les limites du projet actuel du PLU. Toutefois, il souhaitait également implanter une piscine dans les parties au-delà de la limite actuelle du PLU.

Ce CU avait fait l'objet d'un avis défavorable du préfet compte-tenu du fait que l'implantation de la piscine se trouvait en dehors des Parties Actuellement Urbanisées.

Le conseil municipal (en concertation avec les PPA) avait arrêté le projet dans l'état actuel. L'étendre dans ce secteur et sur la motivation de M. H. me semble hasardeux et difficilement justifiable.

Toutefois, je soumettrai la requête à la commission du conseil municipal.

2.3 Contribution de Messieurs R. et R. M., représentant leur père, Monsieur P. M., accompagnés de Maître J.L., avocat, à l'occasion de la permanence du 7 octobre à la mairie :

M. P.M. est propriétaire, à HEILIGENBERG, d'un terrain d'une surface d'environ 19 ares, avec un chemin (largeur : 4,50 mètres) d'accès à la rue principale.



En violet : propriété de Monsieur P. M.



Projet de PLU 2025

Les parcelles composant ce terrain ont été acquises (par achats et échanges successifs de 1971 à 1990) dans un but de construction (par le propriétaire actuel ou un futur acquéreur). Une partie du terrain est grevée d'une servitude « *non aedificandi* », laissant toutefois une surface suffisante pour l'édification d'une maison.

Selon Maître J.L., ces parcelles ont vocation à être incluses dans la zone urbanisée (desserte par les réseaux publics, terrain environné de constructions, situation dans l'enveloppe urbaine du village, trottoir jusqu'au terrain, éclairage public, etc).

En réponse à la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de construire une maison sur ce terrain et en l'absence de PLU, la mairie a délivré, en octobre 2024, un certificat « non réalisable », au motif que le terrain est situé hors des parties urbanisées de la commune (art. L.111-3 code de l'urbanisme).

La procédure de contestation de ce certificat est en cours devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Le projet de PLU, objet de la présente enquête publique, prévoit que seule une petite partie (5 ares environ) de ce terrain est en zone Ur (supportant actuellement un petit chalet), ce qui est insuffisant pour construire une maison, du fait notamment des règles de recul imposées par le projet de règlement.

Le reste du terrain est classé en zone Nb (inconstructible) par le projet de PLU, ce que conteste la famille M.

Maître J.L. s'étonne notamment du classement, en zone constructible, de la parcelle voisine à l'est (n°49) (champ exploité à titre agricole) pour une partie en bordure de la rue, alors qu'elle ne dispose pas des mêmes atouts (fossé séparant la parcelle de la route, par exemple) que le terrain de son client.

Il invoque en conséquence une erreur manifeste d'appréciation pour le classement de ce terrain, et demande le classement en secteur Ur.

Maître J.L. présente un courrier récapitulatif de 10 pages, annexé au registre, ainsi qu'un dossier de pièces justificatives de 95 pages, joint au registre.

Réponse de la Commune : *Nous avons bien reçu le mémoire de M. J.L. représentant la famille M. Ces derniers avaient obtenu un permis pour édifier un bâtiment à usage de loisir sur ce terrain.*

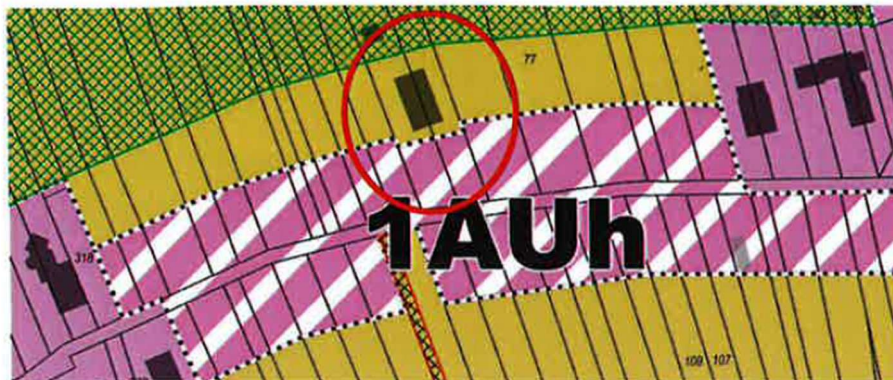
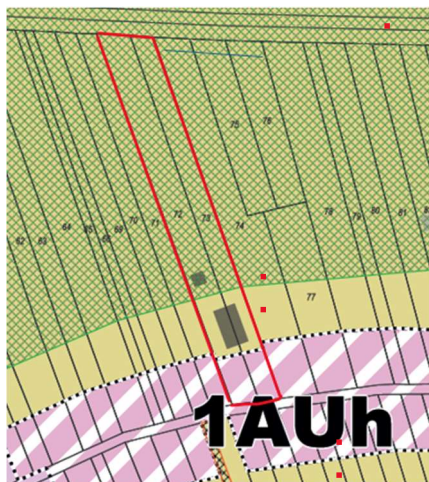
Afin de ne pas stériliser l'évolution de ce bâtiment, nous avons souhaité donner un périmètre constructible autour de ce bâtiment. Il est à noter que le préfet considère ce secteur comme situé en dehors des Parties Actuellement Urbanisées. Le développement de l'urbanisme pourrait donc relever de l'extension et la surface pourrait éventuellement être déduite de la zone 1AUh.

Nous soumettrons la question à la commission du conseil municipal.

2.4 Contribution de Monsieur A., représenté par Maître L.J.D., avocate (cabinet LEONEM), par courrier (LRAR) du 20 octobre 2025 :

Monsieur A. est propriétaire, rue des Champs, d'un terrain sur lequel sa maison a été construite, dans laquelle il vit depuis 30 ans environ.

Sur le plan de zonage du projet de PLU, seule la partie de son terrain la plus proche de la rue est en zone 1AUh, la maison d'habitation se trouvant en zone agricole, un décroché réduisant la zone à urbaniser ayant, en outre, été effectué sur ses parcelles :



Selon Maître L.J.D., la partie du terrain supportant la maison (ainsi que la partie située entre la maison et la rue) ne constituent pas une terre agricole ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger, et devant, en tant que telle, être classée en zone A en application des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme. Le reclassement de la maison de Monsieur A. en zone urbaine ne porterait donc pas atteinte à la vocation agricole de la zone située plus au nord, mais permettrait la régularisation d'une situation existante et légitime.

Il est d'usage, pour l'élaboration des PLU, de tenir compte des constructions existantes, notamment à usage d'habitation, qui ne remettent pas en cause la destination agricole principale de la zone.

De plus, cette maison, raccordée à la voie publique et aux réseaux publics, remplit toutes les caractéristiques pour être classée en zone U ou en zone AU, selon les articles R. 151-18 et R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

Enfin, cette maison s'inscrit dans le secteur (1AUh) que la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation.

L'inclusion de cette parcelle, déjà bâtie, en zone urbaine, ne générerait aucune consommation foncière supplémentaire.

En conséquence, Monsieur A. demande que ses parcelles soient classées en zone U ou 1AU du PLU, sur une profondeur de 45 mètres à compter de l'alignement de la rue, en intégrant sa maison, afin d'en permettre l'évolution et de mettre ainsi le zonage en conformité avec la réalité du terrain.

Réponse de la Commune : *La situation de M. A. est extrêmement complexe et a donné du fil à retordre à l'administration depuis plusieurs décennies déjà. Je vous fais part en addendum d'un mémoire que j'ai rédigé à l'époque et que j'avais fait parvenir au sous-préfet, qui relate la genèse de l'histoire. Somme toute, M. A. a obtenu un permis pour un bâtiment agricole dans les années 1990 (il voulait créer un élevage hélicicole). Par la suite, il l'a transformé en maison à usage d'habitation, et ceci de manière illégale et sans autorisation. Il souhaiterait aujourd'hui que par le truchement du PLU, nous régularisions sa situation.*

Eu égard à la situation, nous ne pouvons donc pas répondre favorablement à la requête historique de M. A. Par ailleurs, il est fallacieux de prétendre que son bâtiment se trouve en zone urbaine et par conséquent ne génère aucune consommation foncière. Et si toutefois ce bâtiment est relié au réseau d'eau et au réseau électrique, cela relève de son permis pour un usage agricole. Toutefois, le maire, dans le cadre de ses prérogatives et conformément au Code de l'urbanisme peut faire retirer ces équipements à partir du moment où la construction est illégale.

2.5 Contribution de Monsieur R.W., à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Monsieur W. pose la question de la limite de constructibilité de ses parcelles (limite figurant sur un certificat d'urbanisme de 2019 et non reprise sur le plan de zonage). (A comparer avec situation de la parcelle voisine). Enfin, Monsieur W s'étonne du fait que les renouvellements de « type b » (opérationnels) demandés pour ce certificat d'urbanisme sont délivrés en « type a » (informatifs).

Réponse de la Commune : *Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, un certificat d'urbanisme pré-opérationnel cristallise les droits durant 18 mois. M. W. fait référence à un document de 2019. Il aurait été judicieux de transformer ce CU en PC à cette époque. Nous ne pouvons donc pas étendre les limites de constructibilité sur la motivation d'un certificat d'urbanisme périmé depuis fort longtemps. Par ailleurs, lorsque le délai d'instruction (2 mois) d'un CU typé b est échu et que l'administration en charge du dossier n'a pas statué sur la question dans le délai imparti, ce CU de type b pré-opérationnel se transforme tacitement en CU, de type a d'information. Ce qui fut le cas entre autres, pour M. W.*

3. Observations concernant le plan de zonage d'assainissement collectif :

3.1 Question de Madame C.D., domiciliée rue Sefel, posée lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

La maison de Madame C.D. est construite sur la pente ; elle s'interroge sur la possibilité technique du raccordement du WC situé à la cave, sur le réseau d'assainissement collectif prévu (les autres pièces étant, soit à niveau, soit plus élevées que le réseau, ne devraient pas poser de problème).

Réponse de la Commune : *La CCRMM dispose des compétences Eau potable, Eaux usées et Eaux pluviales. Un plan de zonage annexé de l'assainissement collectif / non collectif annexé au projet de PLU a été établi par la COMCOM. Préalablement à cela, une enquête publique avait également eu lieu. Je ne saurais que fortement recommander à Mme C.D. de poser la question aux services de la COMCOM en charge de l'assainissement, la commune n'ayant plus aucune compétence dans ce domaine.*

3.2 Contribution de Monsieur et Madame P.H, domiciliés rue Sefel, apportée par une mention sur le registre papier, et explicitée par une visite à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie :

La maison de Monsieur et Madame P.H. est située en contrebas de la rue, le raccordement au réseau d'assainissement collectif, tel qu'il est prévu sur le plan, les obligerait à réaliser des travaux importants et coûteux, en raison de la complexité technique du fait de la dénivelée très importante de la propriété. Monsieur et Madame P.H. déclarent entretenir très régulièrement leur fosse septique et demandent que leur propriété soit exclue du réseau d'assainissement collectif.

Réponse de la Commune : *Pour M. et Mme P.H., comme évoqué précédemment, cette question ne peut à mon sens être traitée d'une part par la commune et surtout dans le cadre du PLU d'autre part. Nous ne pouvons que recommander à M. et Mme P.H. de se rapprocher des services en charge de l'assainissement auprès de la COMCOM.*

4. Quelques demandes de précisions sur certains points spécifiques :

Concernant les zones humides :

Les documents du PLU mentionnent l'absence d'enjeu, notamment sur le secteur 1AUh. Cependant, il a été mentionné, par M. J.M.S. et M. et Mme G.K., l'apparition de nappes d'eau récurrentes, au moment des pluies, au lieu-dit FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles ») (soubassements des constructions ?)

La MRAe a recommandé, dans son Avis, de procéder à une étude de détermination des zones humides, notamment sur le secteur à urbaniser.

Quelles réponses la commune peut-elle apporter à ces questionnements et inquiétudes ?

Réponse de la Commune :

Concernant l'antenne de télécommunication et la ligne électrique haute-tension :

Des inquiétudes ont été émises (MRAe, sous-préfecture, public) du fait de la présence de ces éléments sur le secteur 1AUh (niveaux d'émissions des ondes électromagnétiques non connus).

Quelles précautions envisagez-vous de mettre en œuvre pour une meilleure connaissance/prise en compte de cette potentielle nuisance ?

Réponse de la Commune :

Concernant l'ensemble de la commune et plus spécifiquement le secteur 1AUh :

L'art. L 101-2, 8° du code de l'urbanisme prévoit, parmi la liste des objectifs que vise à atteindre « *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme* :

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

En quoi le projet de PLU de la commune permet-il de prendre cet objectif en considération ?

Réponse de la Commune :

Concernant l'OAP sectorielle 1AUh :

L'aménagement de ce secteur prévoit une « ambiance zone de rencontre » où la vitesse sera limitée à 20 km/h. En cas de non-respect de cette vitesse par un automobiliste, notamment de nuit, n'y a-t-il pas un risque pour les piétons (protection des enfants, personnes à mobilité réduite ou âgées), et ne pourrait-on prévoir, a minima, un trottoir d'un côté ?

Réponse de la Commune : *Nous en prenons note et portons à l'étude cette proposition.*

Observations et questions concernant le règlement :

- page 7 : rubrique « Permis de démolir » :

Le paragraphe concerne les bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en faisant référence au « *plan de zonage n°XX* » :

Le plan de zonage identifie-t-il de tels éléments ?

Réponse de la Commune : *Non. Aucun élément n'est identifié à ce jour. Ce paragraphe est donc superfétatoire et devra être modifié en conséquence.*

- page 23, article U5 : intégration paysagère des projets :

Afin d'assurer l'intégration paysagère du bâti par rapport à la RD1420, toute construction sur site Ue jouxtant la route devra être accompagnée par la plantation d'une haie (...) implantée parallèlement à ladite construction, d'une longueur égale à celle de la construction allongée de 50 mètres de part et d'autre, « *d'une hauteur et d'une épaisseur de 3 à 4 mètres* ».

L'exigence d'une épaisseur de haie de 3 à 4 mètres m'interpelle : pourriez-vous confirmer cette exigence et en préciser la nécessité ?

Réponse de la Commune : *Je me renseigne auprès de la CeA et vous apporterai cet élément de réponse.*

- page 34, article A1 :

Il est fait référence au « *périmètre de protection des captages reporté sur le plan de zonage* » :
Ne faudrait-il pas préciser : « en annexe 6 b » ?

Réponse de la Commune : *Cette précision sera reportée.*

- point à vérifier : Soubassement et exhaussement des constructions (art. 5) :

- Article **U5** (page 22) : « *Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **0,8 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant* ».

- Article **AU5** (page 31) : « *Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **1 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant.* »

- Article **A5** (page 36) : « *Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **0,8 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant.* »

- **Schéma récapitulatif** (page 54) :

- Ce schéma est intitulé **SCHÉMA DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT**
 - D'une part, il n'y a pas d'article N5 (zone N = non concernée par les constructions)
 - Soit le schéma concerne effectivement les 3 zones U, AU et A, avec un « décalage » de 0,8 m, et dans quel cas il convient de modifier l'article AU5,
 - Soit vous souhaitez maintenir des hauteurs distinctes selon les zones (0,8 m en zones U et A, 1 mètre en zone AU), et dans quel cas il faut faire 2 schémas distincts.
- Dans les deux cas, il faudrait agrandir le(s) schéma(s) afin qu'il(s) soi(en)t lisible(s).

Réponse de la Commune : *Après avoir consulté plusieurs règlements de PLU de communes voisines présentant la même typologie, je m'aperçois que cette réglementation s'avère contraignante et surtout difficilement applicable à HEILIGENBERG.*

Je sou mets donc ce point à la commission du conseil municipal en vue de la suppression de cette réglementation, ou à minima, à une harmonisation des quottassions.

- Aménagement des clôtures et des abords :

Règlement article AU5 (page 31) : « côté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent être constituées de haies vives (...) aux formes libres »

OAP (page 8) : « (...) concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade (non mentionnée dans le règlement) en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles. »

N'y a-t-il pas un risque de confusion ? Ne faudrait-il pas harmoniser la rédaction de ces articles ?

Réponse de la Commune : *Il y a effectivement lieu d'harmoniser la rédaction de cet article.*

- page 56 : Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT) :

Dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), sont prises en compte certaines surfaces et éléments (cf description page 56). Dans ce calcul, sont valorisés comme bonus, notamment (...) :

« Les arbres de hautes tiges (...), valorisés par un bonus de 25 m² par arbre ».

Or, à la page 59, il est écrit :

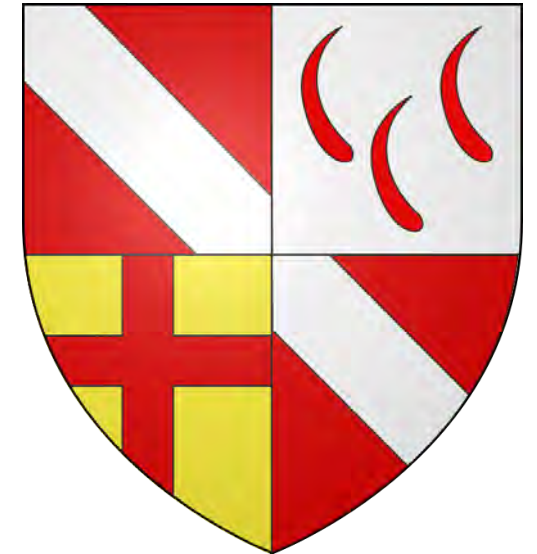
« Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m² par arbre qui en découle ».

Là encore, il me semble que la rédaction risque d'entraîner de la confusion.

Réponse de la Commune : *Effectivement, il faudrait harmoniser la surface. Un arbre à haute tige est un arbre qui atteint au minimum 5 mètres à taille adulte. A mon sens, appliquer un bonus de 25 m² me semble peu et 50 m² me semble beaucoup. Je proposerais 35 m² (en commission du conseil municipal).*

En vous remerciant pour vos réponses et précisions.

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

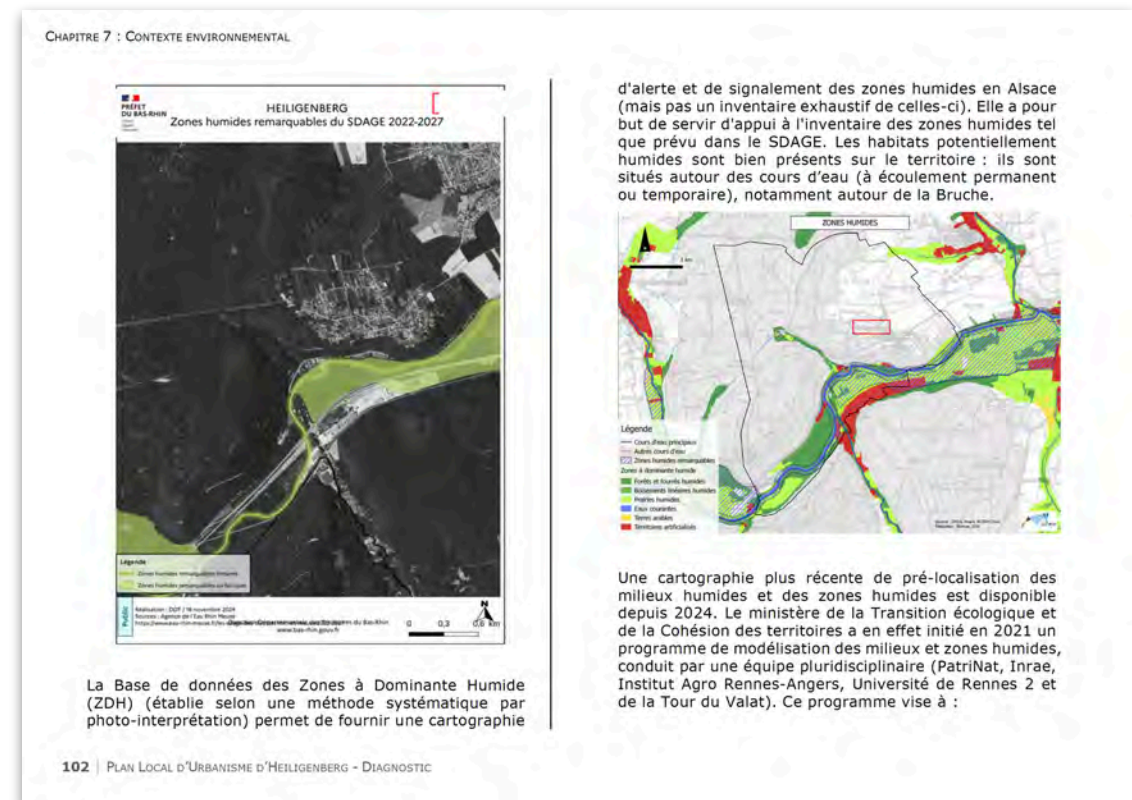


Dossier d'enquête publique :
MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX
PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

- la **MRAe** préconise de les identifier et préserver **en amont** de la définition des zonages dans le PLU (cf l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides) ;
- procéder à une étude de détermination des zones humides sur le secteur 1AUH et les STECAL, et, le cas échéant, interdire toute construction sur les secteurs potentiellement concernés (classement en zone N).

Le zones humides et cours d'eau ont bien évidemment 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.

Le schéma ci-dessous démontre la réalité du site. Il sera ajouté à la fois dans les tome A et B du Rapport de présentation.



Concernant les risques :

La **MRAe** recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du PLU sur les zones inondables (secteurs urbains et le STECAL Nt)

Réponse de la commune

Il sera précisé que les possibilités de construction et d'aménagement permises par le règlement du PLU sont conformes aux prescriptions du PPRI, ne réduisent pas les possibilités de stockage des eaux et n'altèrent pas l'écoulement des eaux.

La **Chambre d'agriculture** constate que cette protection concerne la quasi-totalité de la zone Ab, sans précision, et demande que la trame graphique soit précisée et limitée aux éléments existants.

Réponse de la commune (mémoire en réponse 16 septembre 2025) :

La commune entend revoir l'emprise de la trame telle que définie par l'article L.151-23 et intégrer une cartographie des haies à protéger à l'OAP TVB.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Le règlement précise (page 11) que le document graphique identifie les « *boisements, haies, (...), arbres isolés, [etc]* », à protéger ; or le plan de zonage fait apparaître des secteurs, sans précision. La mise en œuvre de cette protection risque donc de poser problème. La cartographie des haies, si elle est nécessaire, semble insuffisante : il conviendrait, comme l'a demandé la chambre d'agriculture (et comme prévu au règlement écrit), d'identifier les éléments existants.

La **Chambre d'agriculture** demande d'introduire une exception (moyennant compensation) à la protection de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme, pour éviter les freins à l'acquisition/échange de parcelles (parcellaire agricole très morcelé).

Réponse de la commune

Dans le règlement graphique du projet de PLU, la trame L151-23 couvre l'ensemble du secteur Ab et protège à ce titre 100 % des boisement, des arbres et des haies existants.

La Chambre d'agriculture souhaite que la trame L151-23 identifie spécifiquement chaque objet à protéger. La commune accepte de procéder à ce changement aux incidences uniquement formelles.

Réponse de la commune

Cette demande n'est pas du ressort du plan local d'urbanisme. De plus, de par la vocation effective du terrain agricole d'Heiligenberg, son utilité paraît peu fondée.

Concernant le secteur 1AUh :

Le recul de 8 m exigé (règlement) au droit des secteurs Uh et Ur n'est pas justifiable, le secteur se situant dans le prolongement des constructions déjà existantes de la rue des Champs. (Sous-Préfecture)

Réponse de la commune

La commune supprimera la référence à un recul spécifique au droit des secteurs Uh et Ur, celui-ci pouvant concerner en réalité très peu de situations.

Concernant l'antenne de télécommunication :

Question posée par la DDT : L'antenne de télécommunication est trop peu mentionnée dans les documents. Quelle est sa pérennité ? Quelle est l'utilité des plantations de part et d'autre de l'antenne ? En fonction, maintenir la parcelle en zone Ab, ou la reclasser en 1AUh.

Réponse de la commune

L'antenne de télécommunication située à côté du cimetière est optimale en terme de pertinence technique et de couverture du territoire de la vallée.

De ce fait, la commune considère que l'intérêt général est que ce pylône soit mutualisé et serve à tous les opérateurs. Les négociations entre opérateurs n'ont malheureusement pas pu aboutir en ce sens : l'antenne de télécommunications de la rue des Champs est la conséquence de cet échec.

Pour le futur, la rationalité économique, peut-être combinée également à une évolution de la législation, ouvre la perspective à la solution d'une antenne unique à Heiligenberg. C'est à tout le moins le souhait et la position de la commune.

Concernant les plantations prévues au droit de l'antenne, elles ont une vocation d'espaces verts publics et d'interfaces paysagères comme cela figure page neuf de l'OAP sectorielle.

Autres informations : la towerco TDF a obtenu par décision du TA une autorisation d'urbanisme pour édifier un pylône d'une hauteur d'environ 40 mètres sur une parcelle privée. Cette parcelle est actuellement sur-bâtie par ledit pylône et la surface actuelle du terrain, eu égard à la situation, ne peut donc pas être considérée comme urbanisable sur le court terme.

Selon nos informations, les propriétaires du terrain auraient signé un bail pour une vingtaine d'années avec le propriétaire du pylône. En raison de cette situation compromettant la constructibilité de cette parcelle sur le court et moyen terme, le conseil municipal a donc légitimement décidé de classer cette parcelle en zone Ab afin de ne pas comptabiliser la surface dans l'extension (quota de 1 ha). Cette position pourrait toutefois être reconsidérée en cas de démontage du pylône.

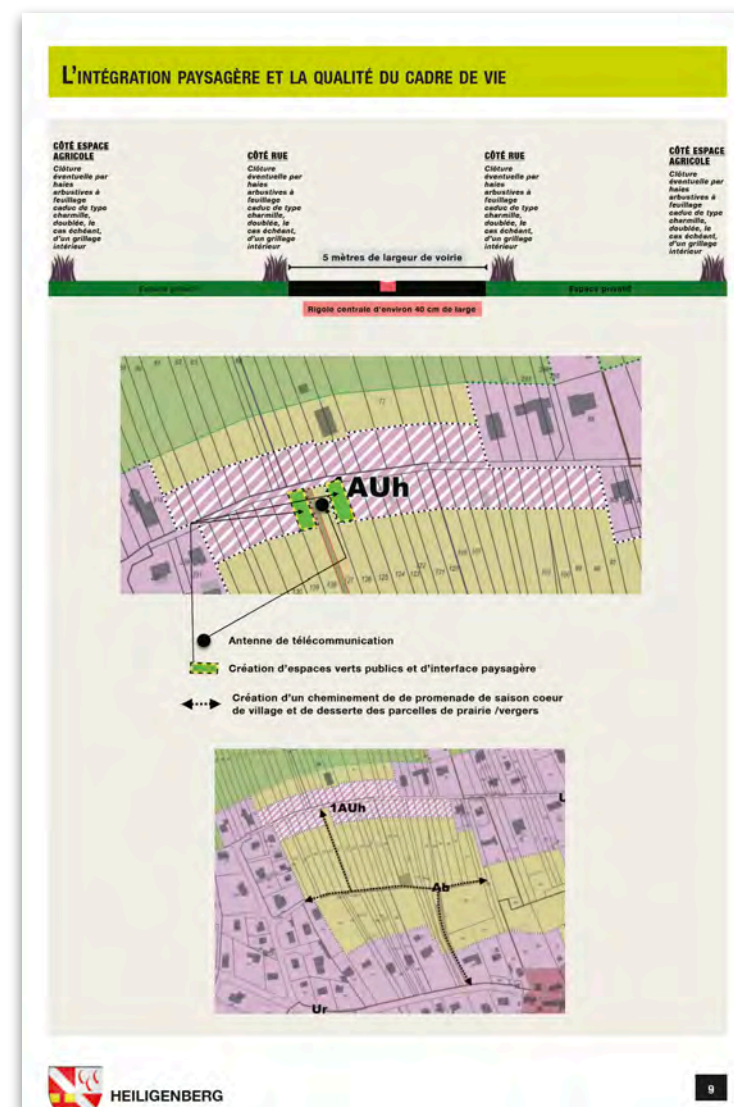
Par ailleurs, les parties « vertes » de part et d'autre de cette constructions sont quant à elles, à considérer dans le secteur 1AUh.

Ripisylve de la Bruche :

Question posée par la DDT : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT).

Réponse de la commune

Le PPRI interdit tout aménagement le long de la Bruche et de sa ripisylve. La commune se propose d'ajouter la mention dans le règlement pour répondre à l'attente de la DDT, même s'il s'agit là d'une redondance.



❖ **PADD :**

- Limiter l'extension urbaine à 1 hectare pour environ 1/3 de la production de logements (loi Climat et Résilience). La production minimum étant de 16 logements (cf SCoT), l'extension urbaine correspond à 40% minimum et non 1/3.
- L'extension linéaire prévue (zone 1AUh) ne correspond pas aux demandes du SCoT (privilégier les développements en profondeur), ni du PADD (privilégier la compacité urbaine, ne pas étendre le village le long des routes et chemins).
- Le côté nord de la rue est à préserver (zone rouge de la carte d'enjeux, Tome A, p. 112, protection des habitats et corridors de déplacement de la faune, et préservation du paysage).

Réponse de la commune

Le PADD fixe un cadre général d'objectifs et non un carcan millimétrique. En ce sens, la notion d'environ un tiers peut être considérée comme voisine du chiffre de 40 %.

Concernant la localisation du secteur 1AUh, il a fait l'objet d'un travail de concertation approfondie avec l'ensemble des personnes publiques associées, SCOT et DDT en particulier.

L'analyse multi-critères a considéré de manière pleinement partagée que la solution retenue de localisation du secteur 1AUh représente le meilleur choix.

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.

Concernant la carte de la page 112 du tome A du Rapport de présentation, sa portée est schématique et c'est l'analyse détaillée qui prévaut. Sur ce point, la page 39 du tome C du Rapport de présentation notamment, présenté ci-contre, considère les incidences négatives comme faibles.

Incidences notables prévisibles positives ou négatives de la mise en œuvre du PLU sur les zones revêtant une incidence particulière sur l'environnement	Intensité de l'incidence	Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement	Intensité résiduelle
Constructions au contact des espaces agricoles : incidence sur le paysage et le cadre de vie.		Traitement paysager des limites séparatives, des niches de stationnement et des constructions encadré par l'OAP. Règlement encadrant l'aménagement des clôtures et des abords et fixant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permettant de maximiser la surface éco-aménagée (50%).	
Constructions sur des prairies et pré-vergers potentiellement intéressants pour la biodiversité		OAP encadrant les aménagements paysagers et notamment au niveau des limites séparatives et des niches de stationnement permettant de recréer des milieux favorables à la faune fréquentant les milieux semi-ouverts. Règlement encadrant l'aménagement des clôtures et des abords et fixant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permettant de maximiser la surface éco-aménagée (50%) et un coefficient de surface en Pleine Terre (PLT) permettant de minimiser l'imperméabilisation des sols (40 %).	
Exposition d'une population supplémentaire aux risques naturels : aléa retrait gonflement des argiles (moyen) et séismes.		Respect des dispositions en contexte argileux ainsi que des prescriptions parasismiques rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.	
Imperméabilisation des sols pour la production de logements et les aménagements annexes (notamment les stationnements) sur un secteur de 0,95 ha.		Phasage de l'urbanisation en deux ou trois tranches d'une taille minimale de 0,3 hectare. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permettant de maximiser la surface éco-aménagée (50%) et un coefficient de surface en Pleine Terre (PLT) permettant de minimiser l'imperméabilisation des sols (40 %).	
Consommation foncière de 0,95 ha (espaces agricoles)		Phasage de l'urbanisation en deux ou trois tranches d'une taille minimale de 0,3 hectare.	
Augmentation légère du trafic sur les rues Danneck, Oberweg et de la Batteuse et augmentation des besoins en stationnement (+30 véhicules à raison de 2 par logement).		Création d'un cheminement de promenade de saison cœur de village et de desserte des parcelles de prairie /vergers Création de stationnements pour les visiteurs.	
Production d'au moins 15 logements			

Incidence négative FORTE Incidence négative MODEREE Incidence négative FAIBLE Incidence TRES FAIBLE Incidence positive FAIBLE Incidence positive MODEREE Incidence positive FORTE

b. Incidences des ER sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Un seul Emplacement Réservé (ER) est projeté dans le présent PLU. Aucune incidence négative prévisible de la mise en œuvre du PLU sur cette zone n'a été identifiée.

Proposition de Monsieur J.M.S. pour un positionnement différent du secteur 1AUh : à l'arrière du lotissement DANNECK (zone enjeux moyens), avec deux positionnements possibles : soit d'un seul côté, soit des deux côtés, du Chemin des Prés (assainissement possible par raccordement rue Oberweg : cf partie réservée sur schéma).



Réponse de la commune

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.

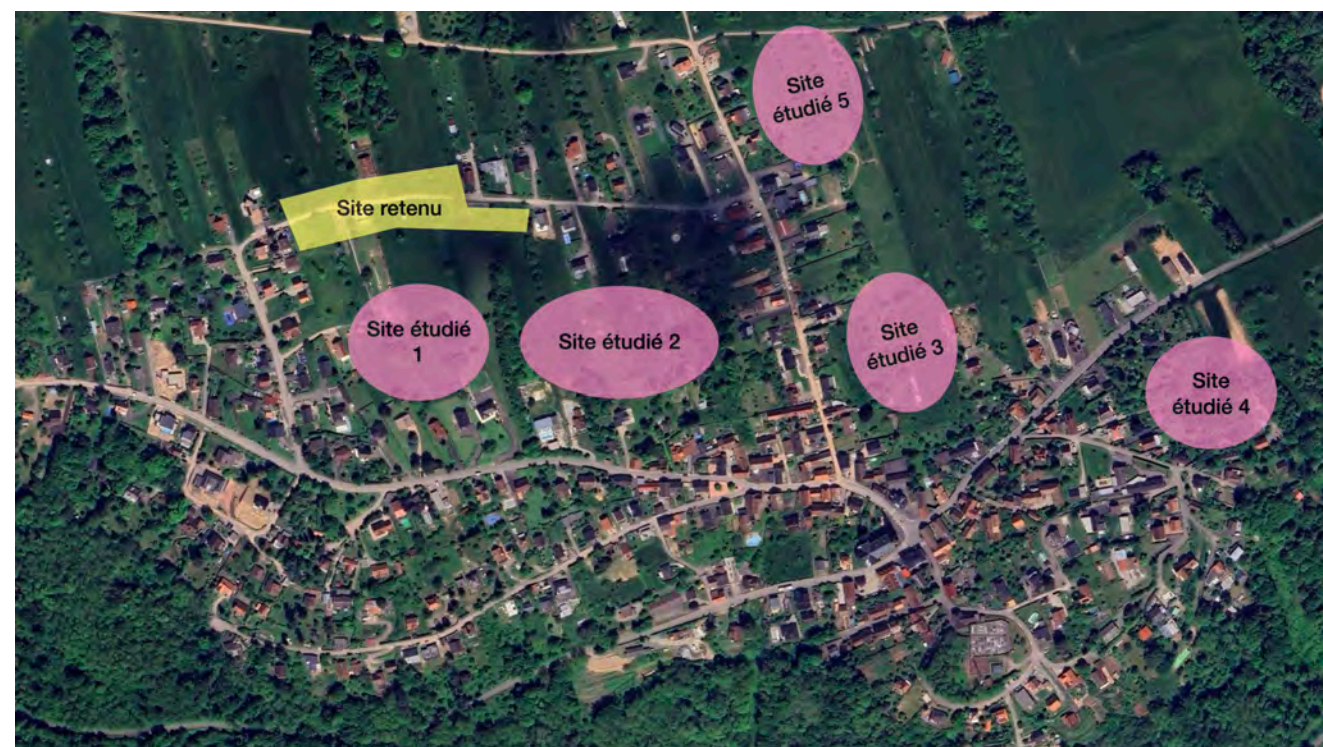
De concert, il a été considéré que la solution retenue de localisation du secteur 1AUh offre le meilleur bilan global.

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.

Cette analyse multi critère, déjà présente dans le dossier, sera mise en exergue de manière spécifique.



- Dans le cadre des enjeux paysagers, le règlement, qui autorise toits plats et en terrasses, ne traduit pas la volonté exprimée de limiter les effets banalisants (cf Tome A p. 95). Il faudrait revenir à des concepts d'architecture locale.
- La commune ne dispose d'aucune borne de recharge des véhicules électriques (compétence de la com-com.)
- L'accès à la gare et à la piste cyclable depuis le village impose aux cyclistes et piétons de traverser le rond-point, non sécurisé. Il faudrait solliciter la CEA pour réhabiliter le passage sous la route au niveau du pont de la Bruche.
- Le potentiel de micro-hydroélectricité (Bruche) est exploité au maximum avec la centrale actuelle.
- Photovoltaïque : le potentiel de valorisation des toitures des bâtiments communaux n'est pas pris en compte.

Réponse de la commune

Toiture : seule la partie historique du village dispose d'une typicité architecturale qu'il est possible d'apparenter à un « concept d'architecture locale ». Cela a été pris en compte dans le règlement, puisque le secteur concerné a été classé en secteur Uh et n'autorise pas les toits plats.

Borne de recharge, piste cyclable, hydroélectricité, photovoltaïque : la concrétisation de projets relatifs à ces différents points ne relève pas du plan local d'urbanisme. Cependant, il importe fondamentalement de noter que le règlement du plan local d'urbanisme rend possible tout progrès sur ces différents points.

ARTICLE U3		TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Uh - Uhe	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes. Cependant, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Concernant les volumes les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEURS Ur - Ut	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. ou Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. ou Combiner toitures à pans et toitures terrasses 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 12 mètres au faitage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. La hauteur maximale des constructions ou partie de construction traitées en toit terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR Ue	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementées 	<ul style="list-style-type: none"> Pour le site Ue localisé au droit de la D392 et le site Ue localisé Sud 1420 / Ouest 704, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Pour le site Ue localisé Sud 1420 / Est 704, la hauteur maximale des constructions principales est limitée, ceci mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant, à : <ul style="list-style-type: none"> 5 mètres dans la bande située à moins de 50 mètres de la D1420 ; 15 mètres dans la bande située entre 50 et 100 mètres de la D1420 ; 20 mètres dans la bande située à plus de 100 mètres de la D1420.
Ensemble de la zone U		<ul style="list-style-type: none"> En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

❖ Règlement :

- L'annexe « Droit de Préemption Urbain » (cité en p. 13 du règlement) est manquante.
- Le secteur Ac ne figurait pas dans la version précédente du règlement, il a été ajouté depuis.
- La proposition de modification des conditions de desserte (4 mètres min. au lieu de 3 pour plusieurs logements, tel que prévu au RMC), acceptée après concertation préalable (cf Bilan), n'a pas été reprise dans le règlement (p. 13).
- Art. A5 : définir la « clôture précaire » ; préciser les hauteurs admissibles des clôtures et grillages « indispensables pour des motifs de sécurité » (prévoir une autorisation spéciale ?)
- Art. AU2b : Alignement par rapport aux limites séparatives, secteur 1AUh :
 - o La zone n'est pas attenante à la zone Uh, uniquement Ur.
 - o Pour garantir un retrait de 8m/zone Ur, classer une bande de 8 m en Ab (sinon la dérogation s'applique).
- Une partie de la zone 1AUh est située au FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles »), où les prés sont périodiquement gorgés d'eau (non répertoriés « zone humide ») : prévoir des dispositions pour les soubassements.
- Le sol ne permet pas la gestion de l'eau de gouttière par infiltration.



- Secteurs Uhe : numéroté les 4 secteurs Uhe (la délimitation par les termes « est-ouest » est imprécise) (art. U2 page 17) ; ajouter sur le plan la numérotation des routes départementales, préciser (règlement) le secteur concerné.
- Art. U2, secteurs Uhe -Ut : Le retrait de 5m ne peut pas s'appliquer, les secteurs sont tous en bordure de départementale. On ne sait pas vraiment à quel secteur s'applique le retrait de 25m.

Réponse de la commune

- L'instauration du droit de préemption se fera au moment de l'approbation du plan local d'urbanisme. Il sera ensuite constitué en annexe et ajouté au dossier.
- La définition des conditions de desserte reprendra la solution du RMC.
- La clôture précaire correspond à des systèmes de poteau avec un ou deux fils, ainsi que des filets pour le parage des moutons notamment : ces notions feront l'objet d'une parenthèse dans le règlement.
- Le recul spécifique de 8m sera supprimé.
- Secteur Uhe - Ut la rédaction sera clarifiée pour éviter d'éventuelles confusions..
- Le retrait de 5 m concerne le recul d'implantation des nouvelles constructions par rapport à la voie.
- La nature des sols ne permet pas une solution efficace par l'infiltration des eaux sur une partie importante du village. Sur cette problématique, le règlement reprend les attendus du SDEA, organisme compétent, gestionnaire des réseaux d'eau et d'assainissement.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, est obligatoire.



PRAGMA

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisés, ...)
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...)
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

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

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

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

Sont ainsi autorisés et encouragés :

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



❖ Plan de Zonage : les couleurs utilisées et la légende sont imprécises (deux couleurs pour le secteur Nb).

Réponse de la commune

Il n'y a qu'une seule couleur, mais le long de la Bruche s'ajoute la trame L.151-23, qui selon le mode d'affichage peut prêter à confusion. Nous allons éliminer ce risque en changeant de trame.

❖ OAP :

- A l'arrêt du projet il y avait un seul document, depuis juillet, il est divisé en deux parties.
- Dans l'OAP sectorielle 1AUh, supprimer le terme allemand « *Spielstrasse* » (page 6)
- Qui va créer le cheminement sur les parties réservées sur des parcelles privées ?

Réponse de la commune

Le dossier de PLU voté et diffusé a toujours compris une OAP en deux parties. Dans une version de travail très antérieure, le document OAP était effectivement en une seule pièce.

Le mot Spielstrasse apparaît entre parenthèses. Il paraît bien évocateur, et en Alsace, il n'y a pas lieu, semble-t-il, de devoir s'en affranchir.

1.2 : Observations de Monsieur H.J., par courrier du 22 octobre 2025, réceptionné par la mairie le 27 octobre :

Propriétaire foncier et ancien habitant de la commune, Monsieur H.J. précise approuver pleinement ce projet de PLU « tout à fait adapté à encadrer une gestion parcimonieuse du foncier sur le territoire de la commune », tout en faisant part d'observations :

- il faudrait davantage préciser les règles relatives à la largeur des accès aux terrains constructibles, tout particulièrement dans le futur secteur Uh (ex : ouverture d'un hôtel-restaurant ou d'un commerce dans une ruelle étroite ?)
- stationnement des véhicules : préciser que les aires de stationnement doivent se trouver sur la même unité foncière que l'établissement en question (même exemple : restaurant ou commerce), pour éviter un encombrement du village.
- Secteur 1Auh : un terrain dont le propriétaire n'a pas souhaité participer à l'opération de viabilisation, et qui se trouverait par la suite encadré par des constructions, deviendra-t-il constructible de fait ? Le propriétaire devra-t-il payer les frais de viabilité ?

Réponse de la commune

Concernant les accès, la commune reprendra la formulation du RMC, qui impose une largeur d'accès de 4 m dès la réalisation de plus d'un logement.

Concernant le stationnement, les normes imposées par l'article U4 paraissent déjà très engageantes.

ARTICLE U4		STATIONNEMENT
U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 75 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 75 mètres de l'opération. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Commerces	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
	Restaurant	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Artisanat	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
	Bureaux et activités de services	<p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé.

1.3 : Contribution de Monsieur et Madame G.K., lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Le projet de secteur 1AUh n'est pas adapté aux besoins de la commune :

- Ce secteur (connu sous le nom de FROESCHENLACH) est en zone humide (inondations régulières, remontées d'eau dans les caves des maisons existantes), risque d'inondation en contrebas, dans le village et les prés, en cas de bétonisation de la zone
- il s'agit d'une zone de captation et infiltration des eaux pluviales, aux sols argileux (problèmes de rétractation et dégâts sur les maisons)
- zone en crête de colline à préserver : vergers et culture fourragère, arbres remarquables, beauté des paysages et vue de la plaine, risque d'enclavement de la « poche » Ab au sud (présence de gibier) ;
- antenne relais : risque de chute, préserver la zone de 100 mètres non constructible autour de ce pylône
- ligne électrique HT : interdiction de construire dans un couloir de 20 mètres de large (10 m de chaque côté de la ligne HT)
- accès par des rues trop étroites (rue de la batteuse, rue Oberweg)
- Le potentiel existant dans le village actuel est suffisant pour atteindre l'objectif du PLU (+ 30 logements), sans besoin de création de la zone AU.
- Le dossier est incomplet (« volontairement tronqué pour justifier une extension urbaine ») et ne reflète pas la réalité (nombre d'habitants, « fausses cartes », etc)

Proposition d'alternatives : rue principale, secteur Nord-Est (plus proche du centre du village, assainissement déjà fait), ou en reliant la rue principale et la rue Sefel, désenclavement de la rue Niederweg, ...

- Projet identique au précédent, sans concertation ni recherche des attentes par quartier ;
- Recours au même bureau d'études que pour le précédent PLU (qui a été annulé).

6.2.3 – Potentiel de densification du tissu bâti existant

Au début des années 2000 le tissu bâti existant d'Heiligenberg comprenait quelque 57 parcelles libres entre deux constructions (9,80 ha) ainsi que de 35 grands espaces mobilisables dans des jardins (7,37 ha).

En 2024, le stock disponible est de 20 parcelles libres (2,34 ha) et de 19 espaces de jardins (3,47 ha). En appliquant le taux de mobilisation des 15 dernières années aux deux décennies à venir, l'on peut estimer que la densification du tissu bâti existant permettra la production d'une petite vingtaine de logements d'ici 2045, pour une superficie d'un peu plus de 3 ha.

Cette estimation privilégie, de par la configuration des terrains et la logique du marché immobilier propre au contexte de la vallée de la Bruche, l'hypothèse d'une mobilisation essentiellement centrée sur la maison individuelle.

Le potentiel de réhabilitation ou de rénovation du bâti existant est négligeable du fait que le village ne comprend pas de grands ensembles immobiliers autorisant une conversion en plurilogements (presque 75 % des résidences principales est constitué de maisons individuelles de type pavillon ou maisons mitoyennes dans le vieux village). Les anciennes fermes du village ancien sont soit déjà transformées, soit difficilement mobilisables du fait de l'étroitesse des rues ou du caractère pentu de celles-ci.

Réponse de la commune

Outre des propos plus proches de la diffamation que de la raison, notons qu'il est classique que des personnes heureuses d'avoir pu construire en un endroit donné s'évertuent ensuite, cela certainement au nom de l'intérêt général, à combattre tout voisinage nouveau.

Cela dit, concernant le besoin de création du secteur 1AUh et la prise en compte du potentiel de densification du tissu bâti existant, rappelons que notamment les pages 62 et 63 du tome A du Rapport de présentation, ci-contre, en donnent le détail et que tant la DDT que le SCOT ont bien validé cette analyse.

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT

- En 2024, le potentiel de densification du tissu bâti existant peut être estimé à 20 parcelles couvrant une surface de 2,3 hectares. Ces 20 parcelles peuvent être considérées comme libres et sans contraintes particulières. Durant la dernière décennie, le taux de mobilisation de ce type de parcelles pour la construction aura été de quelque 60%. De par la raréfaction foncière, ce taux pourrait passer à 75 % pour les dix prochaines années, soit environ **15 constructions**.

- En 2024, les parcelles de jardins, à très faibles probabilités de constructibilité à horizon 10 ans, couvrent une surface de 3,5 hectares pour 19 unités. Durant la dernière décennie, le taux de mobilisation de ce type de parcelles pour la construction aura été inférieur à 20%. De par la raréfaction foncière, ce taux pourrait passer à 30 % pour les dix prochaines années, soit environ **4 constructions**.

➔ Un potentiel de constructions au sein du tissu bâti existant estimé à quelque **20 unités** à horizon 10 ans



1.3 : Contribution de Monsieur et Madame G.K., lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Le projet de secteur 1AUh n'est pas adapté aux besoins de la commune :

- Ce secteur (connu sous le nom de FROESCHENLACH) est en zone humide (inondations régulières, remontées d'eau dans les caves des maisons existantes), risque d'inondation en contrebas, dans le village et les prés, en cas de bétonisation de la zone
- il s'agit d'une zone de captation et infiltration des eaux pluviales, aux sols argileux (problèmes de rétraction et dégâts sur les maisons)
- zone en crête de colline à préserver : vergers et culture fourragère, arbres remarquables, beauté des paysages et vue de la plaine, risque d'enclavement de la « poche » Ab au sud (présence de gibier) ;
- antenne relais : risque de chute, préserver la zone de 100 mètres non constructible autour de ce pylône
- ligne électrique HT : interdiction de construire dans un couloir de 20 mètres de large (10 m de chaque côté de la ligne HT)
- accès par des rues trop étroites (rue de la batteuse, rue Oberweg)

- Le potentiel existant dans le village actuel est suffisant pour atteindre l'objectif du PLU (+ 30 logements), sans besoin de création de la zone AU.

- Le dossier est incomplet (« volontairement tronqué pour justifier une extension urbaine ») et ne reflète pas la réalité (nombre d'habitants, « fausses cartes », etc)

Proposition d'alternatives : rue principale, secteur Nord-Est (plus proche du centre du village, assainissement déjà fait), ou en reliant la rue principale et la rue Sefel, désenclavement de la rue Niederweg, ...

- Projet identique au précédent, sans concertation ni recherche des attentes par quartier ;
- Recours au même bureau d'études que pour le précédent PLU (qui a été annulé).

Réponse de la commune (suite)

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.

Concernant les accès, ils sont bien adaptés dans une logique de desserte interne ne portant aucun trafic de transit.

Concernant la gestion des eaux de pluie, nous renvoyons aux dispositions générales du règlement page 9.

Concernant la ligne haute tension (en fait 20 000 volts), elle est bien située à l'arrière des terrains constructibles et son enfouissement n'est pas exclu à terme. Concernant l'antenne, nous renvoyons à notre réponse à l'avis de l'État sur ce point, en page cinq du présent document.



2.1 Contribution de M. et Mme J. et J. H., à l'occasion de la permanence du 24 septembre à la mairie :

M. et Mme H. m'exposent qu'ils sont propriétaires, depuis plus de 50 ans, d'un grand terrain (constitué de plusieurs parcelles) situé en limite de zone urbaine.

Le précédent PLU (2019) incluait, dans la zone urbaine (constructible), et faisant partie de leur propriété, une bande de terrain (à cheval sur 3 parcelles) (entourée de rouge sur l'extrait de plan ci-dessous). Cette bande de terrain est reclassée en secteur Ab (agricole support de biodiversité) inconstructible dans le projet de nouveau PLU.

PLU 2019



Projet PLU 2025



Monsieur et Madame H. ont pour projet, depuis des années, de construire une maison de plain-pied pour permettre leur maintien à domicile pour leurs « vieux jours » ; de plus, leur petit-fils, étudiant en médecine (6^{ème} année), envisage d'ouvrir un cabinet médical en aménageant cette bande de terrain. Ces projets sont compromis par le nouveau classement.

Les époux H. demandent donc que cette bande de terrain retrouve son classement de 2019.

M. et Mme H. déposent un document de 4 pages (courrier explicatif et plans détaillés) à l'appui de leur demande.

Ils précisent que ce projet irait dans le sens d'une meilleure densification du tissu urbain (préconisée par le SCoT), en utilisant une dent creuse. L'installation d'un cabinet médical serait un plus pour la commune.

Réponse de la commune

M. et Mme H. disposent actuellement d'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente qu'est l'Etat, aussi est-il logique d'envisager d'intégrer les terrains correspondant dans la zone Ur du plan de zonage.

2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre :

Monsieur R. H. est propriétaire, en limite nord de la zone urbaine Ur, d'un terrain composé de deux parcelles. Ce terrain est coupé en 2 par la limite de séparation entre les zones U et Ab, ce qui compromet ses projets de construction. La parcelle voisine (à l'ouest), bien que située dans l'exact prolongement, a été incluse dans la zone

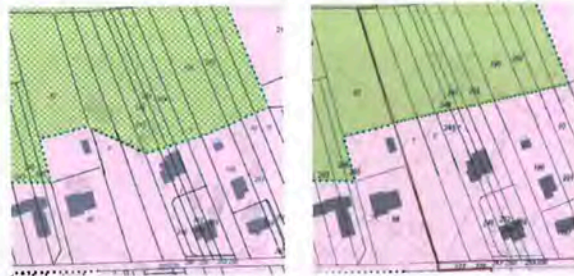
Enquête publique – Élaboration du PLU d'HEILIGENBERG – Procès-verbal de synthèse

Page 12 sur 18

urbanisée, par un « écart » de la ligne de délimitation des zones, afin de tenir compte de l'existence d'une construction sur cette parcelle. Monsieur R. H. demande que la limite de zone soit déplacée, afin d'inclure son terrain, au moins partiellement, en zone U. Il propose deux tracés différents.



Projet de PLU



Propositions de tracés de Monsieur R.H.

Réponse de la commune

Le principe retenu dans la délimitation de la zone U est d'y inclure toutes les constructions comprises dans la forme urbaine du village, obtenues légalement et respectueuses de leur destination initiale.

C'est à ce titre que la parcelle voisine évoquée par la contribution est incluse dans le plan de zonage.

Bien évidemment, chaque propriétaire peut considérer qu'il serait opportun d'inclure l'une ou l'autre parcelle supplémentaire, mais dans ce cas, l'addition des demandes se compterait en hectares, et serait totalement incompatible avec la limitation de la consommation foncière imposée par le SCOT.

Le tracé retenu pour délimiter la zone U de la zone A au nord de la rue des Champs a fait l'objet d'échanges détaillés avec la DDT, le SCOT et le Chambre d'Agriculture.

Les marges de manœuvre de la commune sur ce point peuvent être considérées comme nulles.

2.3 Contribution de Messieurs R. et R. M., représentant leur père, Monsieur P. M., accompagnés de Maître J.L., avocat, à l'occasion de la permanence du 7 octobre à la mairie :

M. P.M. est propriétaire, à HEILIGENBERG, d'un terrain d'une surface d'environ 19 ares, avec un chemin (largeur : 4,50 mètres) d'accès à la rue principale.



Enquête publique – Élaboration du PLU d'HEILIGENBERG – Procès-verbal de synthèse

Page 13 sur 18

Les parcelles composant ce terrain ont été acquises (par achats et échanges successifs de 1971 à 1990) dans un but de construction (par le propriétaire actuel ou un futur acquéreur). Une partie du terrain est grevée d'une servitude « non aedificandi », laissant toutefois une surface suffisante pour l'édification d'une maison.

Selon Maître J.L., ces parcelles ont vocation à être incluses dans la zone urbanisée (desserte par les réseaux publics, terrain environné de constructions, situation dans l'enveloppe urbaine du village, trottoir jusqu'au terrain, éclairage public, etc).

En réponse à la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de construire une maison sur ce terrain et en l'absence de PLU, la mairie a délivré, en octobre 2024, un certificat « non réalisable », au motif que le terrain est situé hors des parties urbanisées de la commune (art. L.111-3 code de l'urbanisme).

La procédure de contestation de ce certificat est en cours devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Le projet de PLU, objet de la présente enquête publique, prévoit que seule une petite partie (5 ares environ) de ce terrain est en zone Ur (supportant actuellement un petit chalet), ce qui est insuffisant pour construire une maison, du fait notamment des règles de recul imposées par le projet de règlement.

Le reste du terrain est classé en zone Nb (inconstructible) par le projet de PLU, ce que conteste la famille M.

Maître J.L. s'étonne notamment du classement, en zone constructible, de la parcelle voisine à l'est (n°49) (champ exploité à titre agricole) pour une partie en bordure de la rue, alors qu'elle ne dispose pas des mêmes atouts (fossé séparant la parcelle de la route, par exemple) que le terrain de son client.

Il invoque en conséquence une erreur manifeste d'appréciation pour le classement de ce terrain, et demande le classement en secteur Ur.

Maître J.L. présente un courrier récapitulatif de 10 pages, annexé au registre, ainsi qu'un dossier de pièces justificatives de 95 pages, joint au registre.

Réponse de la commune

Au droit de la zone agricole ou naturelle, le principe de délimitation de la zone U a été de s'arrêter aux parcelles déjà bâties. Ce principe est appliqué avec rigueur pour un maximum d'équité.

Le principe retenu dans la délimitation de la zone U a également prévu d'y inclure toutes les constructions comprises dans la forme urbaine du village, obtenues légalement et respectueuses de leur destination initiale. Ce qui a été fait pour Messieurs R et R.M.

(Bien évidemment, chaque propriétaire peut considérer qu'il serait opportun d'inclure d'autres parcelles supplémentaire, mais dans ce cas, l'addition des demandes se compterait en hectares, et serait totalement incompatible avec la limitation de la consommation foncière imposée par le SCOT. Les marges de manœuvre de la commune sur ce point peuvent être considérées comme nulles.)

Ainsi, l'abris existant a été inclus dans la zone U pour une surface de quelque 5 ares, soit 22,5 mètres de coté. Ce terrain est constructible non seulement en droit, mais d'un point de vu pratique et opérationnel.

En effet, une fois déduite les distances de recul par rapport aux limites, soit 22,5 mètres - 6 mètres, il reste un carré de 16,5 mètres de coté. Ce carré permet d'implanter une construction d'une emprise au sol de 272 mètres carré. Il apparait donc que la solution retenue est bien pragmatique et offre une solution bien correcte puisque le jardin d'une éventuelle construction pourra bien s'étendre en zone A.

Concernant le morceau de la parcelle 49 inclus dans la zone U, il longe la RD et se trouve desservi par elle. Son inclusion en zone U a été discutée et acceptée par la DDT, le SCOT et la Chambre d'Agriculture en raison du fait que les parcelles 95 et 94 situées de l'autre coté de la RD son déjà construite, ce qui créer une symétrie logique.

2.4 Contribution de Monsieur A., représenté par Maître L.J.D., avocate (cabinet LEONEM), par courrier (LRAR) du 20 octobre 2025 :

Monsieur A. est propriétaire, rue des Champs, d'un terrain sur lequel sa maison a été construite, dans laquelle il vit depuis 30 ans environ.

Sur le plan de zonage du projet de PLU, seule la partie de son terrain la plus proche de la rue est en zone 1AUh, la maison d'habitation se trouvant en zone agricole, un décroché réduisant la zone à urbaniser ayant, en outre, été effectué sur ses parcelles :



Enquête publique – Élaboration du PLU d'HEILIGENBERG – Procès-verbal de synthèse Page 14 sur 18

Selon Maître L. J. D., la partie du terrain supportant la maison (ainsi que la partie située entre la maison et la rue) ne constituent pas une terre agricole ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger, et devant, en tant que telle, être classée en zone A en application des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme. Le reclassement de la maison de Monsieur A. en zone urbaine ne porterait donc pas atteinte à la vocation agricole de la zone située plus au nord, mais permettrait la régularisation d'une situation existante et légitime.

Il est d'usage, pour l'élaboration des PLU, de tenir compte des constructions existantes, notamment à usage d'habitation, qui ne remettent pas en cause la destination agricole principale de la zone.

De plus, cette maison, raccordée à la voie publique et aux réseaux publics, remplit toutes les caractéristiques pour être classée en zone U ou en zone AU, selon les articles R. 151-18 et R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

Enfin, cette maison s'inscrit dans le secteur (1AUh) que la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation.

L'inclusion de cette parcelle, déjà bâtie, en zone urbaine, ne générerait aucune consommation foncière supplémentaire.

En conséquence, Monsieur A. demande que ses parcelles soient classées en zone U ou 1AU du PLU, sur une profondeur de 45 mètres à compter de l'alignement de la rue, en intégrant sa maison, afin d'en permettre l'évolution et de mettre ainsi le zonage en conformité avec la réalité du terrain.

Réponse de la Commune :

Réponse de la commune

Le principe retenu dans la délimitation de la zone U est d'y inclure toutes les constructions comprises dans la forme urbaine du village, obtenues légalement et respectueuses de leur destination initiale.

La construction évoquée par maître L.J.D a été bâtie sur la base d'un permis de construire obtenu au titre d'une construction en zone agricole destiné à un élevage d'escargots.

Le terrain étant situé dans l'espace agricole, le changement de destination en habitat (maison) a été fait par son propriétaire hors de tout cadre légal.

Aussi, il est impossible pour la commune de considérer cette construction comme autre chose que ce pour laquelle elle a eu droit d'exister. De ce fait, son maintien en zone agricole est aussi légitime que justifié.

2.5 Contribution de Monsieur R.W., à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie :

Monsieur W. pose la question de la limite de constructibilité de ses parcelles (limite figurant sur un certificat d'urbanisme de 2019 et non reprise sur le plan de zonage). (A comparer avec situation de la parcelle voisine). Enfin, Monsieur W s'étonne du fait que les renouvellements de « type b » (opérationnels) demandés pour ce certificat d'urbanisme sont délivrés en « type a » (informatifs).

Réponse de la commune

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, un certificat d'urbanisme pré-opérationnel cristallise les droits durant 18 mois. M. W. fait référence à un document de 2019. Il aurait été judicieux de transformer ce CU en PC à cette époque. Nous ne pouvons donc pas étendre les limites de constructibilité sur la motivation d'un certificat d'urbanisme périmé depuis fort longtemps.

Par ailleurs, lorsque le délai d'instruction (2 mois) d'un CU type 'b' est échu et que l'administration en charge du dossier, donc ici l'Etat, n'a pas statué sur la question dans le délai imparti, ce CU de type b (pré-opérationnel) se transforme tacitement en CU, de type 'a' d'information. Ce qui fut le cas entre autres, pour M. W.

3.2 Contribution de Monsieur et Madame P.H, domiciliés rue Sefel, apportée par une mention sur le registre papier, et explicitée par une visite à l'occasion de la permanence du 27 octobre à la mairie :

La maison de Monsieur et Madame P.H. est située en contrebas de la rue, le raccordement au réseau d'assainissement collectif, tel qu'il est prévu sur le plan, les obligerait à réaliser des travaux importants et coûteux, en raison de la complexité technique du fait de la dénivellée très importante de la propriété. Monsieur et Madame P.H. déclarent entretenir très régulièrement leur fosse septique et demandent que leur propriété soit exclue du réseau d'assainissement collectif.

Réponse de la commune

La CCRMM dispose des compétences Eau potable, Eaux usées et Eaux pluviales.

Un plan de zonage de l'assainissement collectif / non collectif annexé au projet de PLU a été établi par la COMCOM. Préalablement à cela, une enquête publique avait également eu lieu.

Je ne saurais que fortement recommander à Mme et Monsieur P.H. de poser la question aux services de la COMCOM en charge de l'assainissement, la commune n'ayant plus aucune compétence dans ce domaine

3.1 Question de Madame C.D., domiciliée rue Sefel, posée lors de la permanence du 27 octobre à la mairie :

La maison de Madame C.D. est construite sur la pente ; elle s'interroge sur la possibilité technique du raccordement du WC situé à la cave, sur le réseau d'assainissement collectif prévu (les autres pièces étant, soit à niveau, soit plus élevées que le réseau, ne devraient pas poser de problème).

Réponse de la commune

Réponse de la Commune : La CCRMM dispose des compétences Eau potable, Eaux usées et Eaux pluviales.

Un plan de zonage de l'assainissement collectif / non collectif annexé au projet de PLU a été établi par la COMCOM. Préalablement à cela, une enquête publique avait également eu lieu.

Je ne saurais que fortement recommander à Mme C.D. de poser la question aux services de la COMCOM en charge de l'assainissement, la commune n'ayant plus aucune compétence dans ce domaine.

Concernant les zones humides :

Les documents du PLU mentionnent l'absence d'enjeu, notamment sur le secteur 1AUh. Cependant, il a été mentionné, par M. J.M.S. et M. et Mme G.K., l'apparition de nappes d'eau récurrentes, au moment des pluies, au lieu-dit FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles ») (soubassements des constructions ?)
La MRAe a recommandé, dans son Avis, de procéder à une étude de détermination des zones humides, notamment sur le secteur à urbaniser.

Quelles réponses la commune peut-elle apporter à ces questionnements et inquiétudes ?

Réponse de la commune

Le zones humides et cours d'eau ont bien évidemment été identifiés et analysés en amont de la délimitation du zonage : voir à cette 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 zone humide.

Le schéma ci-dessous démontre la réalité du site. Il sera ajouté à la fois dans les tome A et B du Rapport de présentation.

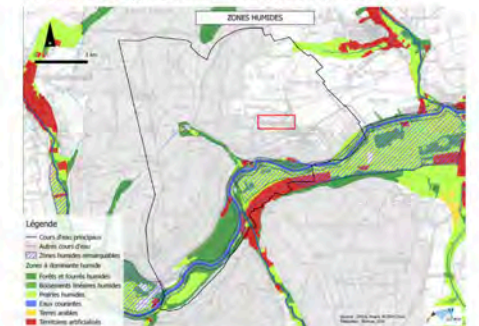


CHAPITRE 7 : CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL



La Base de données des Zones à Dominance Humide (ZDH) (établie selon une méthode systématique par photo-interprétation) permet de fournir une cartographie

d'alerte et de signalement des zones humides en Alsace (mais pas un inventaire exhaustif de celles-ci). Elle a pour but de servir d'appui à l'inventaire des zones humides tel que prévu dans le SDAGE. Les habitats potentiellement humides sont bien présents sur le territoire : ils sont situés autour des cours d'eau (à écoulement permanent ou temporaire), notamment autour de la Bruche.



Une cartographie plus récente de pré-localisation des milieux humides et des zones humides est disponible depuis 2024. Le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a en effet initié en 2021 un programme de modélisation des milieux et zones humides, conduit par une équipe pluridisciplinaire (PatriNat, Inrae, Institut Agro Rennes-Angers, Université de Rennes 2 et de la Tour du Valat). Ce programme vise à :

Concernant l'antenne de télécommunication et la ligne électrique haute-tension :

Des inquiétudes ont été émises (MRAe, sous-préfecture, public) du fait de la présence de ces éléments sur le secteur 1AUh (niveaux d'émissions des ondes électromagnétiques non connus).

Quelles précautions envisagez-vous de mettre en œuvre pour une meilleure connaissance/prise en compte de cette potentielle nuisance ?

Réponse de la commune

Notons tout d'abord que la réglementation est respectée et que ce type d'antenne existe en milieu urbain.

En terme de perspective, notons que l'antenne de télécommunication située à côté du cimetière est optimale en terme de pertinence technique et de couverture du territoire de la vallée.

De ce fait, la commune considère que l'intérêt général est que ce pylône soit mutualisé et serve à tous les opérateurs. Les négociations entre opérateurs n'ont malheureusement pas pu aboutir en ce sens : l'antenne de télécommunications de la rue des Champs est la conséquence de cet échec.

Pour le futur, la rationalité économique, peut-être combinée également à une évolution de la législation, ouvre la perspective à la solution d'une antenne unique à Heiligenberg. C'est à tout le moins le souhait et la position de la commune.

Concernant les plantations prévues au droit de l'antenne, elles ont une vocation d'espaces verts publics et d'interfaces paysagères comme cela figure à la page neuf de l'OAP sectorielle.

Concernant l'ensemble de la commune et plus spécifiquement le secteur 1AUh :

L'art. L 101-2, 8° du code de l'urbanisme prévoit, parmi la liste des objectifs que vise à atteindre « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme » :

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

En quoi le projet de PLU de la commune permet-il de prendre cet objectif en considération ?

Réponse de la commune

Dans le cas d'une commune rurale comme Heiligenberg, les possibilités d'apport du PLU sont marginales et c'est surtout les problématiques d'accessibilité inhérentes au droit de la construction qui sont primordiales.

Observations et questions concernant le règlement :**- page 7 : rubrique « Permis de démolir » :**

Le paragraphe concerne les bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en faisant référence au « plan de zonage n°XX » :

Le plan de zonage identifie-t-il de tels éléments ?

Réponse de la commune

La référence aux permis de démolir sera supprimée en raison des faibles enjeux.

Concernant l'OAP sectorielle 1AUh :

L'aménagement de ce secteur prévoit une « ambiance zone de rencontre » où la vitesse sera limitée à 20 km/h. En cas de non-respect de cette vitesse par un automobiliste, notamment de nuit, n'y a-t-il pas un risque pour les piétons (protection des enfants, personnes à mobilité réduite ou âgées), et ne pourrait-on prévoir, a minima, un trottoir d'un côté ?

Réponse de la commune

Pour des voies de pure desserte locale sans aucun trafic de transit, la solution de rue sans trottoir avec rigole centrale a largement fait ses preuves.

En fait, plus l'automobiliste croit qu'il a un boulevard pour lui, plus il ira vite et sera insécure pour les piétons.

Cependant, nous en prenons note et portons à l'étude cette proposition.

- page 23, article U5 : intégration paysagère des projets :

Afin d'assurer l'intégration paysagère du bâti par rapport à la RD1420, toute construction sur site Ue jouxtant la route devra être accompagnée par la plantation d'une haie (...) implantée parallèlement à ladite construction, d'une longueur égale à celle de la construction allongée de 50 mètres de part et d'autre, « d'une hauteur et d'une épaisseur de 3 à 4 mètres ».

L'exigence d'une épaisseur de haie de 3 à 4 mètres m'interpelle : pourriez-vous confirmer cette exigence et en préciser la nécessité ?

Réponse de la commune

Pour qu'une haie/bosquet soit à la fois écran végétal, d'une stature nature et non de haie urbaine et refuge de biodiversité, une épaisseur de 3 à 4 mètres et une hauteur de 4 à 5 mètres s'imposent comme la référence opportune.

- page 34, article A1 :

Il est fait référence au « *périmètre de protection des captages reporté sur le plan de zonage* » :
Ne faudrait-il pas préciser : « en annexe 6 b » ?

Réponse de la commune

Le complément d'information sera apporté.

- point à vérifier : Soubassement et exhaussement des constructions (art. 5) :

- Article **U5** (page 22) : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **0,8 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant ».

- Article **AU5** (page 31) : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **1 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant. »

- Article **A5** (page 36) : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à **0,8 mètre** par rapport au terrain naturel préexistant. »

- Schéma récapitulatif (page 54) :

- Ce schéma est intitulé **SCHÉMA DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT**
 - D'une part, il n'y a pas d'article N5 (zone N = non concernée par les constructions)
 - Soit le schéma concerne effectivement les 3 zones U, AU et A, avec un « décalage » de 0,8 m, et dans quel cas il convient de modifier l'article AU5,
 - Soit vous souhaitez maintenir des hauteurs distinctes selon les zones (0,8 m en zones U et A, 1 mètre en zone AU), et dans quel cas il faut faire 2 schémas distincts.
- Dans les deux cas, il faudrait agrandir le(s) schéma(s) afin qu'il(s) soit(en)t lisible(s).

Réponse de la commune

Une correction et une harmonisation sera opérée sur ce point.

- Aménagement des clôtures et des abords :

Règlement article AU5 (page 31) : « côté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent être constituées de **haies vives** (...) aux formes libres »

OAP (page 8) : « (...) concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade (non mentionnée dans le règlement) en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles. »

N'y a-t-il pas un risque de confusion ? Ne faudrait-il pas harmoniser la rédaction de ces articles ?

Réponse de la commune

Une clarification sera apportée pour assurer la complémentarité OAP / Règlement sur ce point.

- page 56 : Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT) :

Dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), sont prises en compte certaines surfaces et éléments (cf description page 56). Dans ce calcul, sont valorisés comme **bonus**, notamment (...) :

« Les arbres de hautes tiges (...), valorisés par un bonus de **25 m2 par arbre** ».

Or, à la page 59, il est écrit :

« Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de **50 m2 par arbre** qui en découle ».

Là encore, il me semble que la rédaction risque d'entraîner de la confusion.

Réponse de la commune

Il s'agit d'une coquille qui sera corrigée.

Etude de diagnostic de la Trame Verte et Bleue et inventaires des zones humides sur le territoire de la CCRMM

Objectif de la mission : disposer d'un diagnostic solide permettant d'orienter une politique de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue et des zones humides du territoire.

Mission réalisée en **trois phases distinctes** entre février 2025 et juin 2026.

Phase 1 : compilation des données existantes

Objectif : diagnostic du profil écologique global du territoire par compilation des données existantes.

Réalisation :

- **Compilation des données existantes :**
 - Zonages environnementaux,
 - Réservoirs et corridors du SCoT Bruche-Mosig et du SRCE Alsace,
 - Occupation du sol,
 - Données naturalistes et études environnementales disponibles ;
 - Zones humides connues...
- **Visites par commune :** rencontres pour présenter le projet, échanger sur les enjeux du territoire, identifier les attentes de la municipalité dans ce projet ;
- Premier rapport et cartes précisant le **profil écologique** de la CCRMM selon les données existantes.

⇒ **Elaboration d'une stratégie d'inventaires écologiques visant à compléter les données existantes**

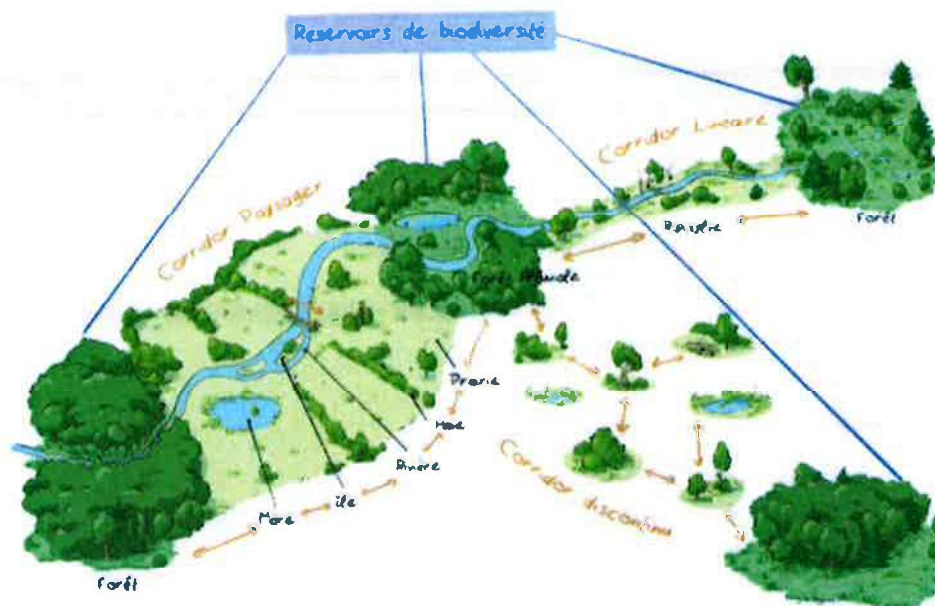
Phase 2 : prospection de terrain et identification des enjeux TVB

Objectif : actualisation des données existantes, déclinaison en sous-trames précises et identification des zones humides du territoire.

Réalisation :

- **Prospections sur le terrain :**
 - **Caractérisation des zones humides effectives** par étude des habitats et de la flore (pas d'analyse pédologique),
 - **Identification de nouveaux corridors** écologiques potentiels,
 - Prospections naturalistes ciblées dans les zones manquant de données,
 - **Analyse paysagère** avec attention particulière sur les haies.
- **Atlas cartographique** précis des sous-trames, des corridors réels, altérés et discontinus, des points de rupture identifiés, des zones à enjeux floristique/faunistique... ;
- **Rapport complet** présentant :
 - Les enjeux liés à la TVB ;
 - Une cartographie des zones humides du territoire et leurs enjeux de restauration / préservation.

Rappels sur la Trame Verte et Bleue : réservoirs et corridors



Phase 3 : préconisations et programme d'actions

Objectif : élaboration d'un **programme d'actions hiérarchisé** visant à la mise en place d'actions pour conserver et restaurer les différentes trames et zones humides identifiées sur le territoire de la CCRMM.

Réalisation :

Le programme d'actions, alimenté par les résultats des phases 2 et 3, proposera :

- Une série de préconisations de gestion, protection ou réhabilitation des trames et des réservoirs ;
- Une série de préconisations d'actions et d'outils de préservation et de restauration des zones humides.

Ces préconisations seront **catégorisées et priorisées** en fonction des constats établis en phase 2, en tenant compte des enjeux, des menaces, des opportunités et des faisabilités de réalisation.

D'abord établis à l'échelle de chaque sous-trame et de chaque entité biogéographique, ces préconisations seront ensuite déclinées en **projets opérationnels**.

⇒ **Rédaction de « fiches actions »** correspondant à des projets opérationnels

A minima 1 projet opérationnel par commune et 1 projet porté par la CCRMM.