

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 24 septembre au 27 octobre 2025

Commune de HEILIGENBERG (67190)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Décision de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 2 juin 2025

Dossier n° E25000032/67

- Arrêté de Monsieur le Maire de HEILIGENBERG du 1er septembre 2025



Rapport – Conclusions – Avis Motivé

de Madame Joëlle BAUMANN, Commissaire Enquêtrice

Sommaire

Partie 1 - Rapport :	page
Chapitre 1 : Généralités	2
1.1 Cadre général du projet	2
1.1.1 Présentation de la commune de HEILIGENBERG	
1.1.2 Documents de cadrage et planification	
1.2 Objet de l'enquête publique	7
1.2.1 Élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU)	
1.2.2 Autorité organisatrice de l'enquête	
1.3 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	7
1.3.1 Enquête publique	
1.3.2 Liste des textes et documents de référence	
1.3.3 Compatibilité avec les documents cadres	
1.3.4 Évaluation environnementale	
1.3.5 Concertation préalable	
1.3.6 Décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique	
1.4 Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme	9
1.4.1 Le projet communal	
1.4.2 Présentation des documents du PLU	
1.4.3 Les principaux points du projet de PLU	
1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique	16
Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête	18
2.1 Préparation	18
2.1.1 Désignation des commissaires enquêteurs	
2.1.2 Étude du dossier	
2.1.3 Organisation de l'enquête publique	
2.1.4 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	
2.1.5 Mesures de publicité : journaux d'annonces légales, affichage	
2.1.6 Mise en place du registre dématérialisé par la commune	
2.2 Déroulement de l'enquête	21
2.2.1 Dates et lieux de l'enquête	
2.2.2 Modalités de consultation du dossier d'enquête	
2.2.3 Modalités de participation du public à l'enquête	
2.2.4 Permanences de la commissaire enquêtrice	
2.2.5 Réunions publiques d'information et d'échange (néant)	
2.2.6 Clôture de l'enquête	
2.2.7 Qualité du dossier d'enquête et climat de l'enquête	
2.3 Analyse comptable des observations du public	23
2.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune	24
Chapitre 3 : Avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées	25
3.1 Avis de la MRAe, autorité environnementale	25
3.2 Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)	29
3.3 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA)	30
Chapitre 4 : Observations du public	40
4.1 Les apports de l'enquête	40
4.1.1 Analyse des contributions du public	
4.1.2. Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice	
4.2 Questionnements et principaux enjeux	56

1. Partie introductive : les apports de l'enquête **59**

Préambule

Présentation de la commune

1.1. l'organisation de l'enquête publique **59**

- 1.1.1 Autorité organisatrice et objet de l'enquête publique : élaboration du PLU de la commune de HEILIGENBERG
- 1.1.2 Liste des textes et documents de référence
- 1.1.3 Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.2. le projet et ses enjeux **60**

- 1.2.1 Le projet communal : objectifs poursuivis, documents du PLU, points notables
- 1.2.2 Principaux documents de cadrage et planification
- 1.2.3 Synthèse des avis MRAe et Personnes Publiques Associées (enjeux), réponse de la commune

1.3. le déroulement de l'enquête publique **67**

- 1.3.1 Préparation de l'enquête publique avec la Commune
- 1.3.2 Contenu du dossier soumis à enquête publique
- 1.3.3 Déroulé de l'enquête publique
- 1.3.4 Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune
- 1.3.5 Qualité du dossier et climat de l'enquête

1.4. les enseignements de l'enquête **71**

- 1.4.1 La participation du public
 - bilan quantitatif des visites et observations
 - les visites et contributions
 - la qualité de l'information, la participation du public
- 1.4.2 Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice

2. Enjeux et conclusions partielles **77**

2.1 Sujets et problématiques soulevés par le projet de Plan Local d'Urbanisme **77**

2.2 Appréciation des différents enjeux **78**

3. Synthèse finale et AVIS de la commissaire enquêtrice **88**

1ère partie : Rapport

Je soussignée, Madame Joëlle BAUMANN, désignée commissaire enquêtrice par ordonnance du 2 juin 2025 de Monsieur le 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, et **chargée**, par arrêté du 1^{er} septembre 2025 de Monsieur le Maire, **de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HEILIGENBERG**, rapporte ce qui suit :

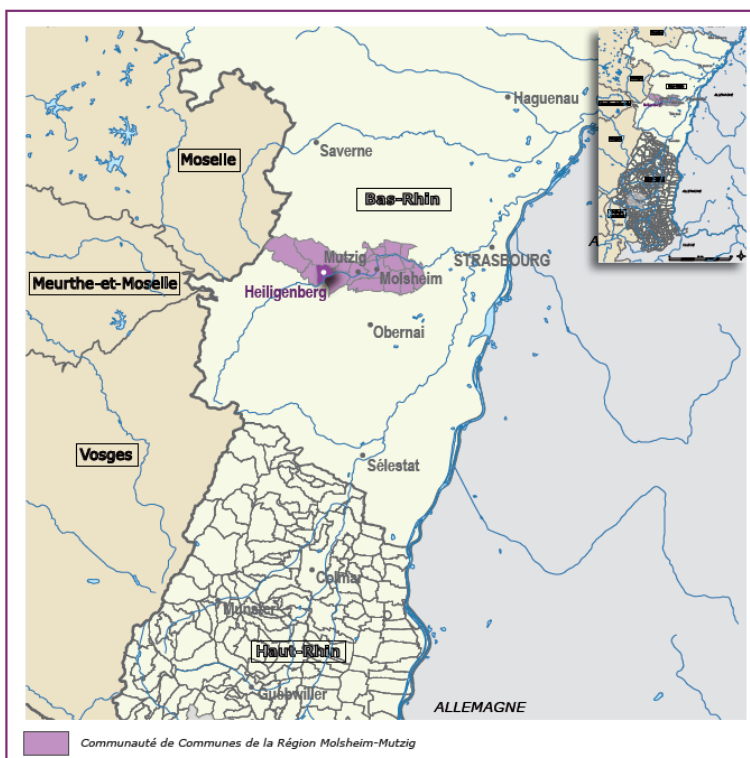
Chapitre 1 : Généralités

1.1 Cadre général du projet

1.1.1 Présentation de la commune de HEILIGENBERG



Situation géographique de Heiligenberg



Source : Rapport de présentation, PRAGMA



Source : Google Maps

Le village de HEILIGENBERG est situé à l'entrée de la vallée de la Bruche, à environ 37 km au sud de Strasbourg et 11 km de MOLSHEIM. La commune couvre une superficie de **578 hectares**.

Avec une population de 703 hab. (début 2024, source : site commune de HEILIGENBERG), le village se compose essentiellement d'un centre-bourg, construit sur une colline, et d'un écart, Heiligenberg-Vallée, situé en contrebas, le long de la RD392, au bord de la Bruche.

La forêt occupe une grande part du territoire, et est séparée du village par un paysage de prés en lanières et parsemés d'arbres fruitiers.

La commune est traversée par la voie express de la vallée de la Bruche (RD1420), qui relie SCHIRMECK à DORLSHEIM, où elle rejoint l'autoroute A352 en direction de STRASBOURG.

Elle est desservie par le rail et la ligne de bus scolaire Grendelbruch-Molsheim.

Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig (CCRMM)

HEILIGENBERG est membre de la communauté de communes de la région de Molsheim-Mutzig, qui regroupe les 18 communes suivantes : ALTORF, AVOLSHEIM, DACHSTEIN, DINSHEIM-SUR-BRUCHE, DORLSHEIM, DUPPIGHEIM, DUTTLENHEIM, ERGERSHEIM, ERNOLSHEIM-BRUCHE, GRESSWILLER, HEILIGENBERG, MOLSHEIM, MUTZIG, NIEDERHASLACH, OBERHASLACH, SOULTZ-LES-BAINS, STILL, WOLXHEIM.



Source : site Communauté Communes Molsheim-Mutzig

La commune de HEILIGENBERG reste cependant compétente pour l'élaboration et le suivi de son PLU.

1.1.2 Documents de cadrage et planification

Plan Local d'Urbanisme de 2019 et Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Un premier **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal de la commune de HEILIGENBERG le 17 décembre **2019**. Ce Plan prévoyait notamment l'ouverture à urbanisation de deux zones, d'une surface totale de 6,5 ha, avec pour objectif la construction de 60 logements en prévision d'une croissance démographique de 85 habitants de 2019 à 2038.

Toutefois, sur demande de la préfète du Bas-Rhin, ladite **délibération a été annulée par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 18 juillet 2022**, au motif que ce plan était incompatible avec le SCoT, par ses ambitions démographiques et la surface d'extension de la zone urbaine trop importantes, et sa densité minimale insuffisante. Ce plan engendrait ainsi une consommation foncière excessive.

En conséquence, la commune est, depuis lors, soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce qui limite les possibilités de construction.

La commune a donc relancé le processus visant à se pourvoir d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

La commune de HEILIGENBERG est concernée par les documents de cadrage suivants :

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 janvier 2020.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bruche-Mossig, incluant la commune de HEILIGENBERG, a été approuvé le 8 décembre 2021.



Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

La commune de HEILIGENBERG est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Bruche, approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2019.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin-Meuse 2022-2027

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2022.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2022, fixe, pour la période 2022-2027, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et du respect des milieux aquatiques, et les objectifs à atteindre.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

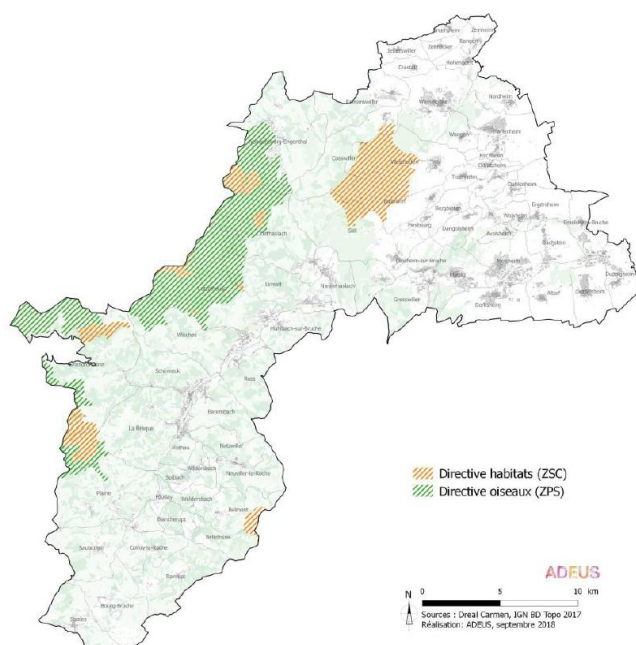
Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Bruche-Mossig, concernant HEILIGENBERG, a été approuvé le 11 mai 2022.

Zones Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune.

Deux sites sont proches :

- La Zone spéciale de conservation (ZSC) « Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann » (FR4201801) est située à environ 2,5 km au nord du ban communal d'Heiligenberg ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Crêtes du Donon-Schneeberg (partie bas-rhinoise) » (FR4211814) est située à environ 6 km à l'ouest.

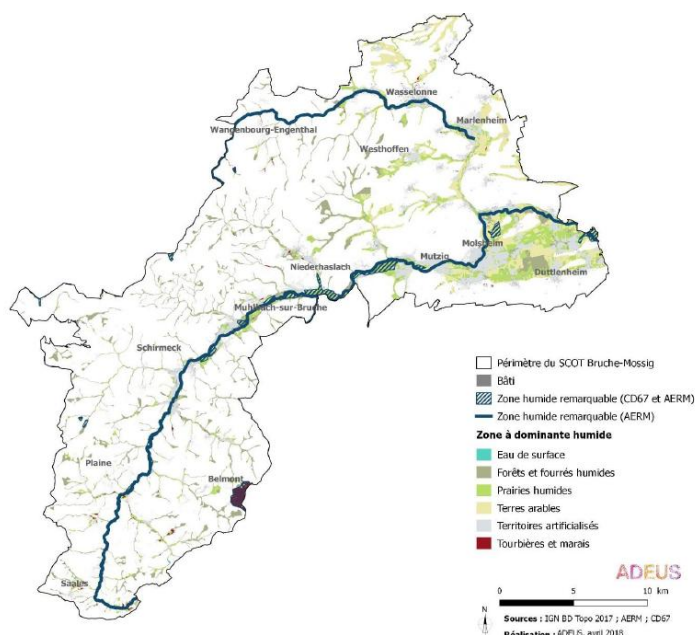


Source : SCoT Bruche-Mossig (Rapport de présentation page 320)

Zones Humides

Sur le territoire de la commune, deux zones humides remarquables ont été identifiées :

- Bruche (BV III)-Schirmeck-Aval Heiligenberg (zone humide linéaire)
- Vallée de la Bruche-Mutzig, Heiligenberg (zone humide surfacique).



Source : SCoT Bruche-Mossig (Rapport de présentation page 313)

La commune est traversée par deux **corridors écologiques d'importance nationale** :

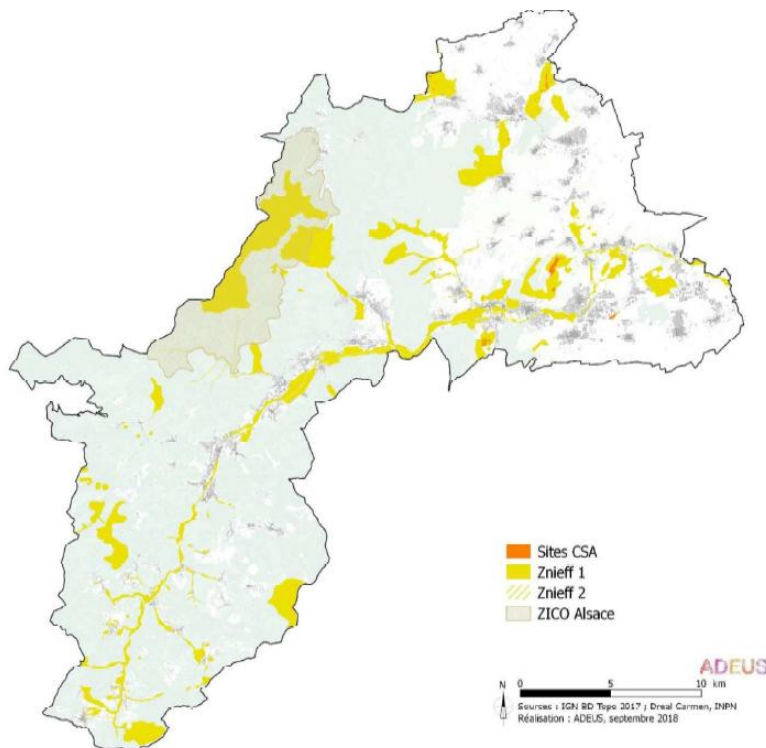
- CN11 qui relie la Lorraine à l'Allemagne,
- et CN4 : les milieux ouverts thermophiles et rocheux du Piémont vosgien et collines sous-vosgiennes, qui relie la Franche-Comté à l'Allemagne.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Alsace

Adopté par arrêté préfectoral du 22 décembre 2014, *intégré au SRADDET*, il « définit les orientations en faveur d'un réseau écologique à l'échelle de l'Alsace (...) en faveur de la biodiversité dans son ensemble, (...) afin d'anticiper et de concilier les besoins d'aménagement et économiques avec le maintien des continuités écologiques », et ainsi permettre de concilier les besoins d'aménagement du territoire avec les enjeux de biodiversité.

Le SRCE est l'outil de mise en œuvre de la **trame verte et bleue** (TVB) régionale.

La **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de type 1 n°420030417 « Cours et prairies humides de la Bruche et de ses affluents de Schirmeck à Molsheim » concerne la commune de HEILIGENBERG.



Source : SCot Bruche-Mossig (Rapport de présentation page 322)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Lois Montagne

La commune de HEILIGENBERG est concernée par les lois « Montagne » (loi n°85-30 du 9 janvier 1985 et loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016), en tant qu'incluse dans le massif Vosgien.

Le **Schéma Régional des Carrières de la région Grand-Est (SRC)** a été approuvé le 27 novembre 2024. La compatibilité du PLU avec le SRC se fait par l'intermédiaire du la compatibilité avec le SCoT. Cependant, aucune carrière n'est située sur le ban de HEILIGENBERG.

Le Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD) Alsace a été approuvé par arrêté préfectoral du 14 décembre 2012.

Voie ferrée

La commune est traversée par la ligne ferroviaire de Strasbourg à Saint-Dié-des-Vosges, constituant une servitude d'utilité publique au bénéfice du Réseau Ferré National (domaine public ferroviaire).

Un passage à niveau est présent sur le territoire de la commune, occasionnant des contraintes rappelées par la SNCF dans son Porter à Connaissance du 3 septembre 2024, et notamment : contraintes en matière de constructions aux abords du passage à niveau, de maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires, d'information réciproque dans les instructions des dossiers d'urbanisme.

Lignes électriques haute tension (63 kV)

Enfin, la commune est traversée par deux lignes électriques aériennes haute tension :

- ligne Schirmeck-Wasselonne
- et ligne Lutzelhouse-Molsheim.

1.2 Objet de l'enquête publique :

1.2.1 Élaboration du Plan Local d'Urbanisme PLU

- Par délibération du conseil municipal du 5 juin 2024, le Conseil Municipal de HEILIGENBERG a décidé de **prescrire l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme**, en précisant les objectifs poursuivis par la Commune, et définissant les modalités de la concertation préalable.

- Lors de la séance du 9 octobre 2024, le conseil municipal a pu **débattre sur les orientations du PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du projet de PLU.

- Le projet de PLU a été **arrêté** par décision du Conseil municipal du 29 janvier 2025, tirant également le **bilan de la concertation**.

- Par arrêté municipal du 1^{er} septembre 2025, Monsieur le Maire de la Commune a **prescrit une Enquête Publique**, relative à **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HEILIGENBERG**, et en a précisé les modalités.

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.

1.2.2 Autorité organisatrice de l'enquête

La personne publique responsable du Plan Local d'Urbanisme et organisatrice de l'enquête publique est la **commune de HEILIGENBERG**, à l'adresse :

Mairie de HEILIGENBERG, 47 rue Neuve, 67190 HEILIGENBERG.

1.3 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

1.3.1 Enquête publique

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme.

Réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et, le cas échéant, de proposer des points d'amélioration au regard de l'expertise citoyenne.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, ainsi que son avis, sont transmis à la commune et au tribunal administratif. Ces documents sont disponibles durant une année sur le site internet de la commune et de la préfecture, et le site internet de l'enquête.

1.3.2 Liste des textes et documents de référence

L'enquête publique se déroule dans le cadre suivant :

- le **code de l'urbanisme** et notamment son article L153-19 ;
- le **code de l'environnement** et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) Bruche-Mossig, approuvé le 8 décembre 2021 ;
- l'extrait de procès-verbal de **délibération du conseil municipal** du 5 juin 2024 **prescrivant l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme** et précisant les objectifs poursuivis par la Commune et définissant les modalités de la concertation préalable ;
- l'extrait de procès-verbal de **délibération du conseil municipal** du 9 octobre 2024, actant le **débat sur les orientations générales du PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du projet de PLU ;
- l'extrait de procès-verbal de **délibération du conseil municipal** du **29 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme** ;
- le **projet de Plan Local d'Urbanisme** notifié à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- les pièces du **dossier** soumis à l'enquête publique ;
- l'**ordonnance** de Monsieur le 1^{er} vice-Président du **Tribunal Administratif de Strasbourg**, en date du 2 juin 2025, désignant une commissaire enquêteur et un commissaire enquêteur suppléant ;
- l'**arrêté municipal de Monsieur le Maire de la commune de HEILIGENBERG** du 1^{er} septembre 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

1.3.3 Compatibilité avec les documents cadres

Les dispositions du PLU doivent être **compatibles** avec celles définies par

- le **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) Bruche-Mossig,
- le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhin-Meuse
- le **PGRI** (Plan de Gestion des Risques Inondation) Rhin-Meuse 2022-2027
- le **PCAET** (Plan Climat Air Énergie Territorial) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Bruche-Mossig

Le **PPRI** (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Bruche s'impose, dans un rapport de **conformité**.

Compatibilité avec le SCoT Bruche-Mossig :

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT, notamment en ce qui concerne les objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui s'imposent aux documents d'urbanisme (articles L.141-6 et L.151-4 du code de l'urbanisme).

Le SCoT Bruche-Mossig fixe notamment les rythmes maximaux de consommation foncière.

L'étude de la compatibilité du projet de Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du SCoT (notamment, son DOO - Document d'Orientation et d'Objectifs) fait l'objet du Rapport de Présentation, tome B.

Pour mémoire : Les PLU doivent être « compatibles » avec les orientations du SCoT, mais il n'y a pas d'obligation de conformité (application de règles identiques) entre ces deux documents. Il est donc possible d'adapter les règles du PLU aux spécificités locales.

La compatibilité du PLU aux documents de planification supérieurs se fait par l'intermédiaire du SCoT, celui-ci étant intégrateur de ces documents, et notamment : **SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse)** et le **PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation Rhin-Meuse 2022-2027)**.

Les dispositions du **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Sélestat Alsace Centrale** doivent également être prises en compte dans l'élaboration du PLU.

Le Schéma Régional des Carrières de la région Grand-Est : La compatibilité du PLU avec le SRC se fait par l'intermédiaire de la compatibilité avec le SCoT.

La compatibilité du PLU avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Alsace (notamment pour ce qui concerne la **trame verte et bleue**) se fait par l'intermédiaire de la compatibilité du SCoT avec le SRADDET.

1.3.4 Évaluation environnementale

La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite loi « ASAP », a rendu l'évaluation environnementale systématique pour toute procédure d'élaboration de PLU engagée après le 8 décembre 2020.

Cette évaluation environnementale « vise à apprécier les enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire du PLU. Elle a pour objectif de contribuer aux choix de développement et d'aménagement et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. »

Elle fait l'objet du rapport de présentation, tome C, du projet de PLU.

1.3.5 Concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'art. L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation, associant les habitants et toutes les personnes concernées, a été organisée par la mairie, selon les modalités précisées dans le procès-verbal de délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2024 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Une publicité préalable a été faite, les projets de documents ont été tenus à disposition du public en mairie (ainsi que sur son site internet et sur un site internet dédié) au fur et à mesure de leur avancement ; le maire et les élus ont répondu aux questions posées, une réunion publique a été organisée, le public a pu s'exprimer.

Cette concertation a permis de faire évoluer le projet, sur plusieurs points.

Le bilan de la concertation, recensant les modalités d'organisation et dressant le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet, a été établi et intégré au dossier d'enquête publique.

1.3.6 Décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, est susceptible d'être approuvé par délibération du conseil municipal.

1.4 Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1.4.1 Le projet communal

L'extrait de Procès-Verbal de Délibérations du Conseil Municipal, réuni le 5 juin 2024, a précisé ainsi qu'il suit les **objectifs** poursuivis pour l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune :

- Élaborer un document compatible avec le SCOT et conforme aux lois et règlements en vigueur, notamment la loi ZAN ;
- Traduire dans le PLU les objectifs liés au développement durable, notamment en assurant une urbanisation économe en foncier ;
- Atteindre les objectifs définis dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ;
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Maîtriser l'urbanisation à venir et privilégier la densification des espaces urbanisés ;

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, les zones humides et les cours d'eau ;
- Élaborer un document prenant en compte les risques naturels présents sur le territoire communal avec l'objectif d'assurer la protection des personnes et des biens ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, architectural et historique, et le cadre de vie en général ;
- Assurer la qualité des insertions architecturales, urbaines et paysagères ;
- Concevoir une politique de l'habitat conciliant objectifs démographiques, maintien de la population résidente, aménagements publics, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- Permettre une adaptation des réseaux et des équipements communaux et de leur éventuelle extension au regard des besoins futurs du village ;
- Réfléchir à l'amélioration de la circulation et du stationnement sur le territoire communal ;
- Disposer d'un document d'urbanisme de référence dans le cadre du transfert des compétences aux différents partenaires intercommunaux.

1.4.2 Présentation des documents du PLU

Le rapport de présentation, tome A :

Ce rapport contient, en première partie, un **diagnostic économique, social, urbain et paysager** de l'existant, en étudiant la commune sous les aspects suivants :

- Chapitre 1 : Situation géographique et administrative
- Chapitre 2 : Dynamique territoriale et contexte socio-économique
- Chapitre 3 : Activités et services
- Chapitre 4 : Accessibilité, transports et déplacements
- Chapitre 5 : Agriculture et sylviculture
- Chapitre 6 : Analyse urbaine et paysagère

En seconde partie, il étudie **l'état initial de l'environnement**, sous les aspects :

- Chapitre 7 : Contexte environnemental
- Chapitre 8 : Risques, nuisances et contraintes
- Chapitre 9 : Bilan énergétique et Gaz à Effet de Serre

Le rapport de présentation, tome B :

Ce document précise le lien entre les choix opérés par la commune et les dispositions des documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible et/ou qu'il doit prendre en compte, et notamment, celles du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT Bruche-Mossig.

Il explique également les choix retenus pour la rédaction des dispositions du règlement et la situation de l'emplacement réservé, tenant compte des orientations définies par le PADD.

Le rapport de présentation, tome C : évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée par l'Atelier des Territoires, en concertation et collaboration avec le bureau d'études PRAGMA, rédacteur des documents du PLU.

Dans le cadre de cette étude, ont été pris en compte les aspects suivants :

A. Résumé non technique :

- présente l'articulation du PLU avec les documents supérieurs (notamment, le SCoT)
- synthétise les effets positifs du PLU sur les grandes thématiques environnementales

B. Préambule réglementaire et environnemental

- rappelle le contexte, le cadre juridique, et les objectifs de l'évaluation environnementale

C. Articulation du document d'urbanisme avec les documents supérieurs

- SCoT, SDAGE, SRADDET, PCAET, etc.

D. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

- Comparaison des scénarii d'évolution des enjeux environnementaux, avec et sans PLU

- Études des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Trame Verte et Bleue et secteur 1AUh, objets d'OAP, et l'emplacement réservé ; incidences prévisibles et mesures ERC (Éviter, Réduire Compenser) envisagées concernant les éventuelles conséquences dommageables du PLU sur l'environnement
- Synthèse des effets positifs du PLU sur les grandes thématiques environnementales
- Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

E. Indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU à l'échéance de 6 ans

F. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Le PLU peut avoir des conséquences sur la consommation de l'espace, la protection des milieux naturels et des paysages ou encore sur l'exposition aux risques et nuisances.

L'élaboration du PLU de HEILIGENBERG répond à une volonté de prise en compte de l'environnement et du développement durable notamment à travers le développement raisonné du tissu urbain.

Le rapport de présentation, tome D : résumé non technique

Il synthétise les éléments des trois premiers tomes du rapport de présentation, en 6 points :

- 1) Carte d'identité de la commune
- 2) Heiligenberg et son contexte
- 3) Le positionnement socio-économique de la commune et la réponse du projet de PLU
- 4) Analyse de l'état initial de l'environnement
- 5) Les incidences du projet de PLU sur l'environnement
- 6) Mesures envisagées et prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Les enjeux déterminés par le Diagnostic (Rapport de présentation, Tome A) ont permis de synthétiser les thématiques abordées et les questions - clefs pour l'élaboration du PADD.

Pièce essentielle du dossier de PLU, ce document traduit la vision politique et sociale du territoire à horizon de 10 à 20 ans.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, **le PADD définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cadre de référence dans le temps, le PADD ne pourra être modifié de manière importante sans une nouvelle consultation des habitants.

Objet d'un débat lors de la réunion du conseil municipal du 9 octobre 2024, il fixe ainsi l'ambition de la commune de HEILIGENBERG pour son projet de PLU :

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

et, pour y parvenir, décline 12 orientations stratégiques :

- 1 : Conforter une vitalité démographique douce et durable
- 2 : Prévoir et favoriser la production de quelque 40 logements d'ici 2035
- 3 : Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée
- 4 : Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
- 5 : Conforter l'offre de services, d'équipements et la vitalité associative
- 6 : Conforter le tissu économique
- 7 : Assurer un choix optimum d'évolution de la forme urbaine
- 8 : Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie
- 9 : Préserver l'environnement et conforter la biodiversité
- 10 : Promouvoir et faciliter l'éco-mobilité
- 11 : Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables
- 12 : Prévenir les risques et les nuisances

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Deux OAP sont incluses dans le PLU :

- **OAP sectorielle 1AUh**, rue des Champs, d'une surface de 0,95 ha, contenant des dispositions relatives à la desserte, au stationnement, des orientations concernant la diversification de l'offre de logements, une densité minimale de constructions de logements, l'intégration paysagère et le phasage des constructions, notamment ;

- **OAP thématique Trame Verte et Bleue**, afin de préserver les milieux naturels existants, concernant notamment la vallée de la Bruche.

Règlement graphique (plan de zonage) :

Le règlement graphique délimite le territoire en 4 zones :

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

Les zones U, A, et N, sont décomposées en secteurs réglementant les spécificités qui leur sont propres.

Synthèse des superficies des zones du PLU :

Le territoire de la commune est réparti ainsi par le Plan de Zonage :

- Zones agricoles A : 134,05 ha
- Zones à urbaniser AU : 0,96 ha
- Zones naturelles N : 384,38 ha
- Zones urbaines U : 59,16 ha

total : 578,56 ha

À titre de comparaison, la répartition organisée par le PLU de 2019 (annulé en 2022) était la suivante :

- Zones agricoles A : 128,3 ha
- Zones à urbaniser AU : 6,37 ha
- Zones naturelles N : 384,19 ha
- Zones urbaines U : 59,71 ha

Règlement écrit

Le Règlement écrit rassemble les règles applicables sur le ban de la commune :

- en préambule, les dispositions applicables à l'ensemble du territoire communal,
- puis celles applicables aux différentes zones, en 6 articles déclinés sur le modèle suivant :
 - article 1 : règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières ;
 - article 2 : règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ;
 - article 3 : règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture ;
 - article 4 : règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement ;
 - article 5 : règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions ;
 - article 6 : règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre.

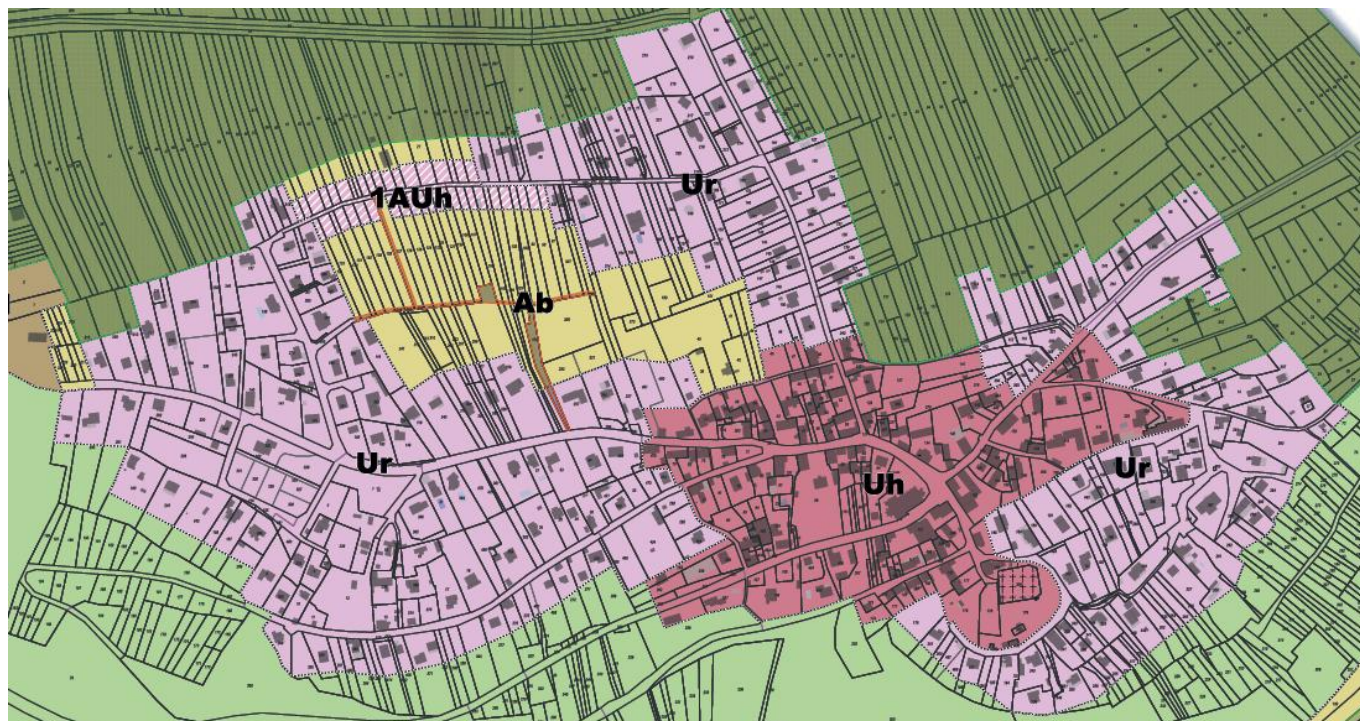
Le règlement instaure en outre une trame relevant des dispositions de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'assurer la localisation et la protection d'éléments du paysage, pour des motifs d'ordre écologique.

Annexes :

cf liste des annexes au point 1.5 ci-dessous (composition du dossier d'enquête publique).

1.4.3 Les principaux points du projet de PLU

Les **secteurs résidentiels** sont pour l'essentiel situés dans le bourg en hauteur, avec quelques « îlots » au niveau de l'écart en contrebas.



le « centre-bourg »

Les perspectives d'évolution :

- un objectif de 735 habitants d'ici 2035, soit une trentaine d'habitants de plus qu'actuellement ;
- un objectif de production de 40 logements d'ici 2035, afin de tenir compte de l'augmentation de la population et de la diminution de la taille des ménages.

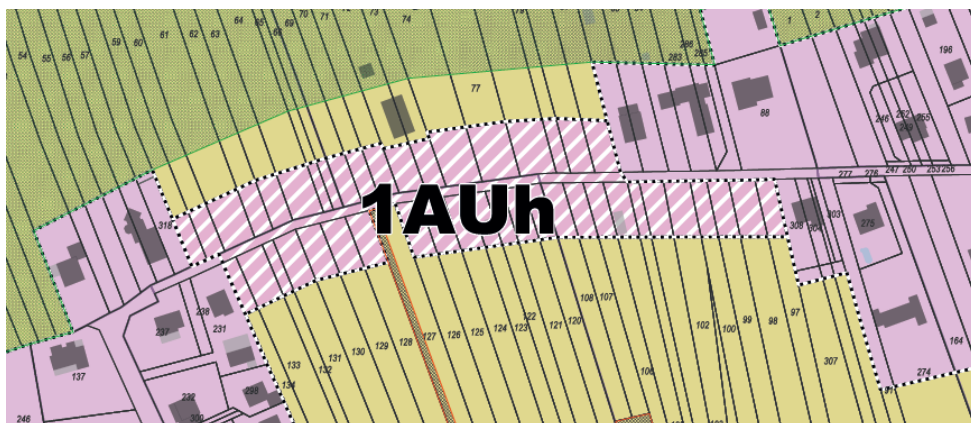
Cette production serait réalisée,

- d'une part par densification du tissu urbain (potentiel estimé à 20 à 25 logements),

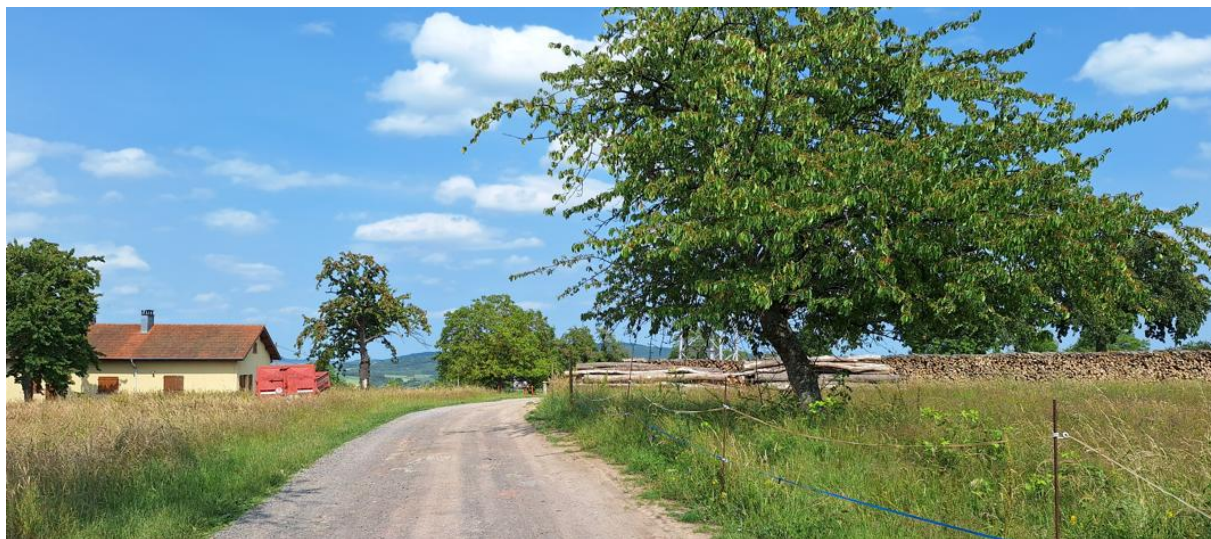
- d'autre part par l'extension urbaine (environ 15 logements) limitée à 0,96 ha en respectant une densité minimale de 16 logements /ha, en respectant les objectifs du SCoT (gestion parcimonieuse de l'espace, économie de la consommation foncière).

Pour cela, un secteur 1AUh est créé, au nord du bourg.

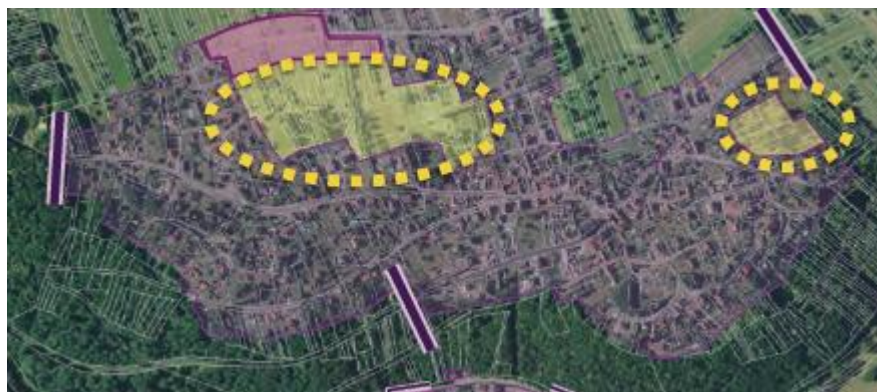
Création d'un secteur 1AUh :



Cette zone est d'ores et déjà desservie par les réseaux.

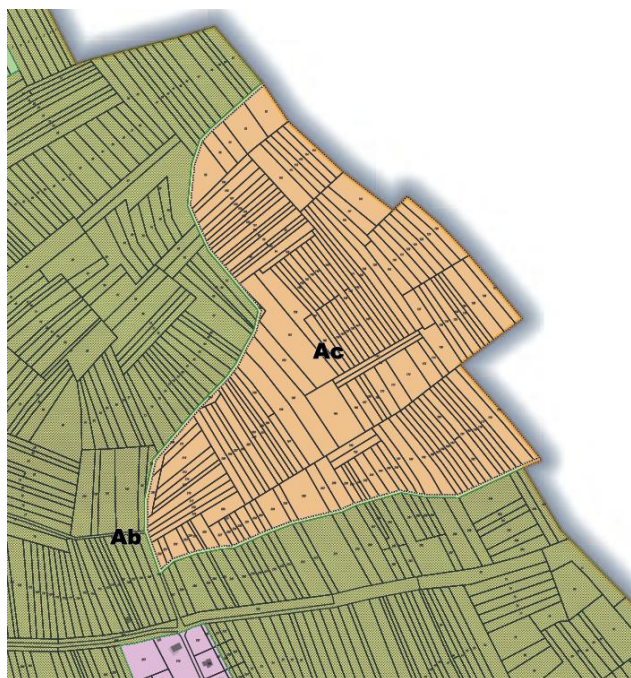


Maintien de deux poches de vergers-prairies « intra-muros » :



Création d'un secteur Ac :

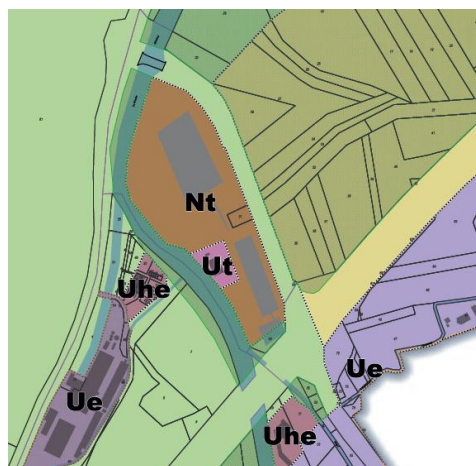
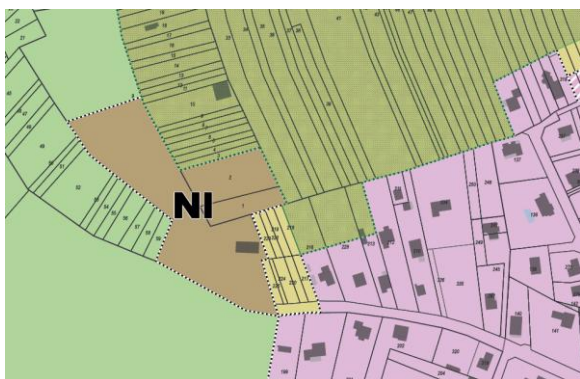
Ce secteur a été ajouté à la demande de la Chambre d'Agriculture, afin de permettre l'installation, sur la commune, de nouveaux agriculteurs. Ce secteur, d'une superficie de 16,78 ha, au nord-est du ban communal, est réduit aux stricts besoins identifiés par la profession.



Les zones urbaines à vocation économique se situent dans l'écart en contrebas, au niveau de la route RD392 et de la Bruche, ainsi que le long de la route express RD1420.

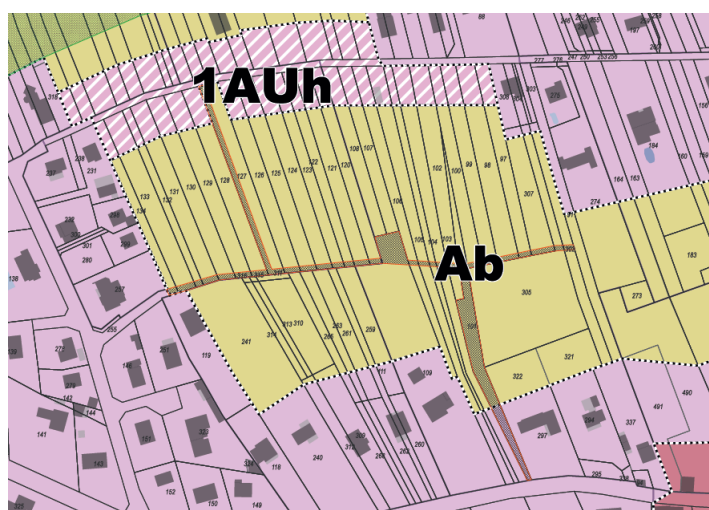


Un secteur NI (à l'ouest du bourg) et un secteur Nt (en contrebas) sont inscrits au plan de zonage :



Création d'un emplacement réservé :

La Commune souhaite créer, à son profit, un emplacement réservé (n°1), dans le but de réaliser un itinéraire piéton, depuis le nouveau secteur 1AUh et les parcelles de prairie-verger du nord du ban communal, vers le centre du village. La surface de cet emplacement réservé est de 20,3 ares.



Préservation de la biodiversité :

De grandes surfaces sont classées en **secteurs agricoles Ab ou naturels Nb**, pour préserver la biodiversité. Une **protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme** est mise en place (Identification des éléments favorisant la biodiversité : espaces boisés, ripisylves, arbres isolés, etc, et déclaration préalable pour modifier ou supprimer un élément ainsi protégé).

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HEILIGENBERG a été préparé par le bureau d'études **PRAGMA-SCF**, 38 rue de la Chambre à 67360 GOERSDORF.

Le contenu du dossier d'enquête publique est défini à l'article **R123-8 du Code de l'Environnement** ; il est composé des pièces suivantes :

Avis d'enquête publique

0 – Page de garde

0A - **Mention des textes** régissant l'enquête publique et autres informations (selon **article R123-8 du code de l'environnement**) (indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan considéré, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête, et autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation du PLU)

0B - **Extrait de procès-verbal de délibération du conseil municipal du 29 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme**
et

- **Arrêté municipal n°20250901/01 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique**, signé par Monsieur Guy ERNST, maire, le 1^{er} septembre 2025

0C - **Avis de la MRAE** (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Grand-Est) n° 2025AGE56 du 17 juin 2025

0D - **Avis de la CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **du Bas-Rhin** (**Avis** du 19 mai 2025)

0E - **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

0F - **Bilan de la concertation**

0G - **Mémoire en Réponse de la Commune** à l'Avis de la MRAe (et des PPA)

Projet de **Plan Local d'Urbanisme** arrêté le 29 janvier 2025 :

- 1A. **Rapport de Présentation**, tome A : **Diagnostic – État initial de l'environnement**
- 1B. **Rapport de Présentation**, tome B : **Explication des choix et articulation avec les autres documents**
- 1C. **Rapport de Présentation**, tome C : **Évaluation Environnementale**
- 1D. **Rapport de Présentation**, tome D : **Résumé Non Technique**

2. **PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

3. **Règlement écrit** du Plan Local d'Urbanisme

3B - Synthèse de la saisine de la CDPENAF

4. **Plan de zonage (Règlement graphique)** (au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème})

5A. **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP sectorielle **1AUh**)

5B. **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP thématique **Trame Verte et Bleue**)

6A. Annexe : **Servitudes d'utilité publique** – Liste

6B. Annexe : **Servitudes d'utilité publique** – plan

7A. Annexe sanitaire - notice écrite

7B. Annexe sanitaire - plans des réseaux

7C. Annexe sanitaire - zonage d'assainissement

8. Annexe relative au PPRI (**Plan de Prévention du Risque Inondation**) de la Bruche

9. Annexe : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

10. Annexe : Forêts soumises au régime forestier – plan

11. **Porter-à-Connaissance de la préfecture** et ses annexes

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet, il a été ajouté au dossier papier, à ma demande, des impressions A3 des pages du règlement écrit comportant des **schémas** (parfois difficilement lisibles au format A4).

Analyse des pièces présentées à l'enquête publique

Le dossier comprenait toutes les pièces requises par la réglementation en vigueur, il était donc complet.

Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Préparation

2.1.1 Désignation des commissaires enquêteurs :

Par décision n° E25000032/67 du 2 juin 2025, Monsieur le 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désignée commissaire enquêtrice pour mener cette enquête publique. Monsieur Roger LETZELTER a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

2.1.2 Étude du dossier :

Échanges avec la mairie, mise à disposition du dossier d'enquête :

Le 6 juin 2025, j'ai rencontré Monsieur le Maire et Monsieur le Secrétaire de Mairie, qui m'ont présenté le projet de plan local d'urbanisme dans ses grandes lignes. Un gros classeur m'a été remis, contenant les différents éléments composant le PLU et les avis des PPA déjà réceptionnés. Y seront ajoutés, au fur et à mesure de leur réception, les autres documents composant le dossier d'enquête publique (notamment, l'avis rendu par la MRAe).

Cependant, **le projet de PLU qui m'a été remis** (également disponible sur le site de la mairie) **ne correspondait pas à la version arrêtée par le conseil municipal** lors de sa délibération du 29 janvier 2025 ; notamment, le PADD et le règlement écrit avaient été modifiés pour tenir compte des avis recueillis lors de la concertation préalable. Ayant relevé des incohérences lors de la lecture du dossier, j'ai posé la question à la mairie, qui a rectifié et mis en ligne la version arrêtée.

Il m'a cependant été confirmé par la mairie que la version mise à disposition de la MRAe et des PPA (Personnes Publiques Associées) était bien la version arrêtée par la commune.

Visites des lieux :

Une randonnée autour du village (le 9 juin) m'a permis de visualiser le bourg, intégré à son environnement.

Le 22 août, Monsieur le Maire m'a fait visiter sa commune, et notamment les lieux concernés par les différents enjeux : zone 1AUh, zone de vergers au nord, emplacement réservé, secteur UI, écart au niveau de la Bruche, notamment. J'ai ainsi pu me faire une idée précise et in situ des points du projet.

Mémoire en réponse de la commune aux observations de la MRAe et des PPA :

La MRAe ayant émis des recommandations dans son avis du 17 juin 2025, j'ai demandé à Monsieur le Maire d'établir le mémoire en réponse de la commune, afin d'intégrer ce document au dossier d'enquête publique.

Le mémoire en réponse qui m'a été transmis par mail du 16 septembre contenait, d'une part, les réponses de la commune aux observations et recommandations de la MRAe, mais également les réponses aux observations des autres Personnes Publiques Associées. Ces réponses ont donc été mises à disposition du public, dans le dossier d'enquête.

Demandes de renseignements MRAe et PPA :

J'ai pris contact téléphoniquement avec la Chambre Agriculture (2 juillet) et la MRAe (22 juillet) et obtenu des précisions sur le dossier.

2.1.3 Organisation de l'enquête publique :

Un « faux départ »

Plusieurs échanges par mails avec la mairie ont permis d'organiser le calendrier de l'enquête (du 27 août au 29 septembre), de fixer les dates des permanences, puis de rédiger l'avis d'enquête publique. Cet avis est paru dans les pages d'annonces légales des journaux L'Est Agricole et Viticole (8 août 2025) et DNA (12 et 28 août 2025), et a été affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Cependant (et malgré ma demande de pouvoir vérifier le projet d'arrêté municipal avant validation), j'ai constaté que l'arrêté municipal établi par la commune, signé et daté du 5 août 2025, prescrivant et organisant l'enquête publique, qui ne m'a été transmis que postérieurement, comportait plusieurs **erreurs**.

Notamment, les caractéristiques principales de l'enquête (objet, horaires, modalités de publication des observations) précisées dans l'arrêté municipal et dans l'avis d'enquête publique présentaient des discordances.

Après plusieurs échanges par mails avec la mairie, il a été décidé, par un entretien téléphonique entre M. le Maire et moi-même du 20 août, de reprendre toute la procédure et de reporter l'enquête publique, afin de prendre le temps d'établir un nouvel arrêté municipal.

Le 25 août 2025, après consultation de la sous-préfecture, Monsieur le Maire a signé un arrêté, retirant l'arrêté erroné du 5 août. Un avis a été envoyé aux journaux, paru respectivement les 29 août (L'Est Agricole et Viticole) et 28 août (DNA), de façon à informer le public de l'annulation de l'enquête initialement annoncée du 27 août au 29 septembre.

J'ai, de mon côté, consulté le Tribunal Administratif, concernant cette procédure de « rectification ».

Réunion du 22 août 2025 : nouveau calendrier

Le 22 août 2025, un point a été fait sur le déroulé de la procédure et le contretemps survenu. Un nouveau calendrier a été fixé pour mener cette enquête dans les meilleures conditions :

du 24 septembre à 10h00 au 27 octobre à 17h00.

Le texte de l'arrêté municipal et l'avis d'enquête publique ont été rectifiés et diffusés.

Vérification du dossier d'enquête publique et préparation du registre papier

Le 18 septembre 2025, je me suis rendue une nouvelle fois à la mairie, afin de vérifier le contenu du dossier papier, que j'ai coté et paraphé.

J'ai également coté et paraphé le **registre d'enquête papier**, pour qu'il soit disponible à la mairie dès le début de l'enquête. Ce registre contient 21 pages (sans compter les pages de textes, obsolètes, qui ont été rayées. Ces pages rayées ont été utilisées pour yagrafer les documents remis lors de l'enquête).

2.1.4 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

Par un nouvel **arrêté n° 20250901/01 du 1^{er} septembre 2025, Monsieur Guy ERNST, maire, a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de HEILIGENBERG.**

2.1.5 Mesures de publicité : journaux d'annonces légales, affichage :

La **publication** a été faite, conformément à la législation, dans deux **journaux d'annonces légales**, aux dates suivantes (soit 15 jours minimum avant l'ouverture, puis dans les 8 premiers jours du début de l'enquête) :

Dernières Nouvelles d'Alsace : DNA	5 septembre 2025	25 septembre 2025
L'Est Agricole et Viticole	5 septembre 2025	26 septembre 2025

L'**affichage** a été réalisé par la mairie, 15 jours minimum avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête :

- au format A2, sur fond jaune, sur le panneau d'affichage extérieur devant la mairie (dont j'ai pu vérifier la présence, à l'occasion de ma visite du 18 septembre et de chaque permanence),
- ainsi que sur les deux autres panneaux d'affichage, l'un installé à l'ancienne poste (rue Principale), et l'autre, devant le réservoir (rue Oberweg).

Sur ces affiches, un **QR code**, apposé à ma demande, permettait un **accès direct au registre dématérialisé**.

La page d'accueil du site internet de la commune de HEILIGENBERG relayait également information de l'existence de l'enquête publique, avec lien direct vers le registre dématérialisé :

Actualités



Copie d'écran du site de la mairie

Des **mesures de publicité complémentaire** ont été réalisées : revue communale, application *Intramuros* de la commune.

2.1.6 Mise en place du registre dématérialisé par la commune :

Les coordonnées du **registre dématérialisé PREAMBULES** m'ont été transmises par mail le 16 septembre 2025. Ce service permet, pendant toute la durée de l'enquête publique, l'accessibilité du public au dossier complet d'enquête, et la participation du public, à l'enquête, par le dépôt en ligne, 7jours/7 et 24h/24, d'observations et/ou contributions.

J'ai vérifié, le jour de l'ouverture de l'enquête, soit le 24 septembre 2025 à 10h00, que le registre dématérialisé était bien opérationnel, et ai constaté, chaque jour, son bon fonctionnement, et ce jusqu'au 27 octobre 2025 à 17h00, date de fermeture du registre dématérialisé.

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Dates et lieux de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du **mercredi 24 septembre 2025 à 10 heures 00 au lundi 27 octobre 2025 à 17 heures 00**, pour une durée de **34 jours** consécutifs.

(Pour memo, les vacances scolaires d'automne en zone B ont débuté le 18 octobre 2025).

2.2.2 Modalités de consultation du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, **à la mairie de HEILIGENBERG**, sous la forme d'un **dossier papier** et sur un **poste informatique** :

- durant les horaires **d'ouverture habituels 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
- pendant les horaires **d'ouverture exceptionnelle de la mairie** pour les besoins de l'enquête publique, le samedi 18 octobre de 10h00 à 12h00,
- et durant les **permanences** de la commissaire enquêtrice.

Le dossier était également **consultable et téléchargeable en ligne**, pendant toute la durée de l'enquête, sur le **site internet de la mairie** (<https://www.heiligenberg.fr>), et sur le **registre dématérialisé** (PREAMBULES) **accessible à l'adresse** : <https://www.registre-dematerialise.fr/6521>.

2.2.3 Modalités de participation du public à l'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu exprimer ses observations et propositions de plusieurs façons :

- en les consignant sur le **registre « papier »** coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, disponible en mairie,
- en les adressant par **courrier postal** à l'attention du commissaire enquêteur, adressé à la mairie, 47 rue Neuve, 67190 HEILIGENBERG
- en les consignant sur le **registre dématérialisé** accessible à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6521> ;
- en les adressant par **courriel** à l'adresse électronique dédiée : enquete-publique-6521@registre-dematerialise.fr.

La publication, sur le registre dématérialisé, des observations reçues par mail, était à la charge de la mairie.

2.2.4 Permanences de la commissaire enquêtrice :

J'ai tenu, à la mairie de HEILIGENBERG, les permanences prévues aux dates et heures précisées dans l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique :

- 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.

Ces permanences ont été réparties sur la semaine, y compris le samedi, afin de permettre au maximum de personnes de venir échanger avec moi et faire part de leurs observations.

La mairie a ouvert exceptionnellement ses locaux le samedi 18 octobre pour permettre la tenue de la permanence. La mise à disposition d'une salle dédiée a permis d'accueillir le public dans de très bonnes conditions.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 9 « visites » (un couple étant compté pour 1 visite) :

- **mercredi 24 septembre de 14h00 à 16h00 : 1 visite :**

- **M. et Mme J. et J. H.**, venus m'exposer leur demande et déposer un document de 4 pages, qui est annexé au registre papier.

- **mardi 7 octobre de 14h00 à 16h00 : 2 visites :**

- **Messieurs M., fils de Monsieur P.M., accompagnés de leur avocat, Maître J.L.**, venus m'exposer leur demande et déposer un courrier de 10 pages, qui a été annexé au registre papier, et un dossier de pièces justificatives, qui a été joint au registre (mais non agrafé à celui-ci du fait de son volume : 95 pages).
- **Monsieur J.M.S.**, qui a étudié le projet en détail et est venu m'exposer ses observations, et déposer un document de 7 pages reprenant de nombreux sujets, qui a été annexé au registre papier.

- **samedi 18 octobre de 10h00 à 12h00 :**

- **Monsieur J.M.S.** est passé pour apporter une précision au document remis le 7 octobre concernant la localisation du secteur FROESCHENLACH.
- (Aucune autre visite ce jour).

- **lundi 27 octobre de 14h00 à 16h00 : 6 visites :**

- **Madame C.D.**, puis **Monsieur et Madame P.H.**, résidant rue Sefel, sur le même sujet : le raccordement de leurs habitations au réseau d'assainissement collectif (ZAC) ;
- **Monsieur B.D.**, venu vérifier que sa parcelle figurait bien en zone Urbaine (sans mention ni dépôt de document) ;
- **Monsieur A.**, venu expliquer et apporter des précisions concernant le courrier (LRAR) adressé par son avocate, Maître L.J.D., concernant le zonage de sa maison rue des Champs ;
- **Monsieur et Madame G.K.**, venus faire part de leurs observations concernant la localisation de la zone 1AUh ;
- **Monsieur R.W.**, posant une question concernant la réglementation applicable à ses parcelles.

2.2.5 Réunions publiques d'information et d'échange :

Aucune réunion publique n'a été organisée, la teneur du dossier ne le justifiait pas et aucune demande n'a été reçue à ce sujet.

2.2.6 Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée, comme prévu dans l'arrêté municipal d'organisation, le lundi 27 octobre 2025 à 17h00.

Le registre papier m'a été remis immédiatement et je l'ai clôturé et emporté. Il sera remis à la mairie avec le présent rapport.

Le registre dématérialisé a été fermé automatiquement le lundi 27 octobre 2025 à 17h00 par PREAMBULES. J'ai pu télécharger les rapports statistiques et les observations dématérialisées exprimées par voie électronique, sous la forme de fichiers électroniques.

2.2.7 Qualité du dossier d'enquête et climat de l'enquête

1. Le dossier de PLU

Le dossier d'enquête public était globalement clair et compréhensible, le Résumé Non Technique synthétisant les points principaux du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, les différents documents composant le PLU ont vraisemblablement été repris en « copier-coller » de la version précédente (PLU établi en 2019, annulé en 2022 par décision du Tribunal Administratif), sans une relecture exhaustive. De ce fait, des coquilles subsistent dans les différents documents :

- notamment : il subsiste, dans le projet de PLU, des paragraphes entiers mentionnant (par erreur) les objectifs d'urbanisation fixés par le PLU de 2019 (annulé) : (superficie de la nouvelle zone 1AU, nombre de logements à construire, nombre prévisionnel de nouveaux habitants, etc.). Si ces erreurs ne résistent pas à une lecture attentive de l'ensemble du document, elles peuvent entraîner de l'incompréhension lors d'une première lecture ;
- ainsi que de nombreuses fautes d'orthographe.

L'erreur de la mairie, dans la **communication d'une version obsolète des éléments du projet de PLU**, a été rapidement rectifiée, et n'a eu comme unique conséquence que celle de m'avoir fait perdre du temps, pour repointer tous les documents. Cependant, au moins un habitant (Monsieur J.M.S., qui a déposé un document de 7 pages d'observations à l'occasion de la permanence du 7 octobre) a noté des différences dans la version précédemment disponible en ligne sur le site de la mairie (erronée) et la version correcte incluse dans le dossier d'enquête publique. Une telle situation est évidemment à éviter, car susceptible d'engendrer de la confusion, voire, de la méfiance, de la part du public.

2. l'organisation de l'enquête publique

Le « faux départ », en raison des erreurs figurant dans l'arrêté municipal du 5 août, et sa rectification, par la mise en place d'un nouveau calendrier, a également généré une grosse perte de temps (échanges avec la mairie, relecture des avis et arrêté, ...).

Toutefois, le Maire a pris la décision qui s'imposait en reprenant toute la procédure, par un arrêté rectificatif. De ce fait, l'enquête s'est déroulée dans le respect des textes législatifs en vigueur (codes de l'environnement et de l'urbanisme).

3. le déroulement de l'enquête

L'équipe municipale a mis en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à son bon déroulement (notamment en mettant une salle à disposition pour les permanences, et en ouvrant exceptionnellement la mairie, pour permettre la tenue d'une permanence un samedi matin).

Les échanges avec **l'équipe municipale** se sont toujours déroulés de façon cordiale, constructive ainsi qu'avec une grande réactivité : **qu'elle en soit ici remerciée.**

2.3 Analyse comptable des observations du public

Le registre dématérialisé (PREAMBULES) est resté opérationnel durant toute la durée de l'enquête publique, du 24 septembre 2025 à 10h00 jusqu'au 27 octobre 2025 à 17h00.

Comptabilisation des visites, consultations et observations :

- **En mairie :**
 - Visites lors des permanences de la commissaire enquêtrice : **9**
 - Mentions dans le registre papier : **2**
 - Courriers reçus : **2**
 - Documents annexés au registre papier : **6** (dont 4 déposés lors des permanences et les 2 courriers reçus précités)
 - Plusieurs visites et consultations du dossier en mairie (en dehors des permanences)

- **Via le registre dématérialisé** (selon les statistiques fournies par l'éditeur du registre dématérialisé) :
- Visiteurs : **1667**
 - Visiteurs ayant téléchargé au moins un document : 951
 - Téléchargements de documents : **1134**
 - Dépôt de contributions : **1** (0 par courriel)

2.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Commune

2.4.1 Remise du procès-verbal de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire le 29 octobre 2025, soit dans les 8 jours de la remise du registre d'enquête conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Ce procès-verbal de synthèse regroupe les éléments 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. Principaux enjeux découlant du dossier, et demandes de précisions sur certains points spécifiques.

Une copie dématérialisée du procès-verbal a également été adressée à la mairie, en format *Word*.

2.4.2 Mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse :

Par courriel du 4 novembre 2025, Monsieur le Maire m'a fait parvenir les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse, complétées le 6 novembre par le mémoire en réponse établi par le cabinet PRAGMA. Ces réponses s'ajoutent et complètent le mémoire réceptionné le 16 septembre, par lequel M. le Maire répondait aux observations de la MRAe et des PPA.

Les mémoires en réponse de Monsieur le Maire de HEILIGENBERG répondent aux questions posées.

Le procès-verbal de synthèse et les réponses de la commune seront joints en annexes du présent rapport.

Chapitre 3 : Avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées : Synthèse, réponses de la Commune et analyse de la commissaire enquêteur

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est, la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et les Personnes Publiques Associées (et Consultées), interrogées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de HEILIGENBERG, ont émis des **observations et recommandations**, synthétisées ci-dessous.

Elles sont suivies de la **réponse de la Commune** :

- mémoire en réponse aux observations de la MRAe, CDPENAF et des PPA, réceptionné le 16 septembre,
- réponses de la mairie par mail du 4 novembre,
- et mémoire en réponse complémentaire du cabinet PRAGMA du 6 novembre 2025,

et de mon analyse de la prise en compte, par la commune, de ces observations.

Le terme **COMCOM** ci-après renvoie à la **Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig**.

3.1 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est

Avis n°MRAe 2025AGE56 du 17 juin 2025

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les zones humides ;
- les risques naturels et les risques sanitaires ;
- le climat et l'énergie.

Pour rendre son avis, la MRAe a consulté l'Agence régionale de Santé (ARS).

L'Ae (Autorité environnementale) constate la bonne prise en compte des enjeux suivants :

- la conclusion de l'étude d'incidences quant à l'absence d'impact sur les sites Natura 2000 ;
- la trame verte et bleue déclinée dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique, la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le classement en zones A et N (en principe inconstructibles) des prairies et forêts ;
- le recul minimal des constructions par rapport aux berges des cours d'eau prescrit par le règlement du PLU ;
- l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface (CBS) (cf lexique du règlement page 43) ;
- la préservation du paysage ;
- la préservation de la ressource en eau, et la capacité et la conformité de la station de traitement des eaux usées de Molsheim ;
- la gestion des eaux pluviales, et l'instauration d'un coefficient de surface en pleine terre (PLT) en zones U et 1AUh pour réduire l'imperméabilisation des sols ;
- les risques anthropiques (sites et sols pollués et nuisances sonores) ;
- les mobilités douces (marche et vélo), avec l'inscription d'un emplacement réservé (création d'un chemin), ainsi que les transports en commun et la halte ferroviaire de la commune ;
- le résumé non technique ;
- les déclinaisons du PCAET (Plan Climat-Air-Energie territorial).

L'avis de la MRAe s'accompagne de **recommandations** :

Concernant la consommation d'espace et la préservation des sols :

- inclure les surfaces urbanisées des STECAL dans le calcul de la consommation foncière (loi ZAN) ;

Réponse de la commune :

« Les possibilités de construction et d'artificialisation permises par le règlement en secteurs NI et Nt seront incluses dans les calculs de consommation foncière, sachant qu'il s'agit de 5 à 10 ares au maximum. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

Dont acte

- 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 ;

- s'assurer que les **dents creuses** mobilisées répondent bien à la définition (cf avis MRAe) et, à défaut, les comptabiliser dans la consommation foncière ;

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

- les identifier et les préserver **en amont** de la définition des zonages dans le PLU (cf orientation T3-07 du SDAGE et 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).

Réponses de la commune :

Les zones humides et cours d'eau ont été identifiés et analysés en amont de la délimitation du zonage (cf **page 102 du tome A du Rapport de présentation**).

Le rapport de présentation semble répondre aux attendus des textes, mais la rédaction sera complétée.

La partie basse de HEILIGENBERG, traversée par la Bruche, est très peu impactée par l'urbanisation.

Le **secteur 1AUh** est clairement éloigné de la trame verte et bleue et des dynamiques de zones humides.

Le schéma ci-dessous (qui sera ajouté dans les tomes A et B du Rapport de présentation) démontre la réalité du site :



Schéma PRAGMA

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 COMCOM**. Des résultats sont attendus en février 2026. La commune précise : « *nous nous adosserons aux préconisations définies lors de cette réunion.* »

Étude de diagnostic de la trame verte et bleue et inventaires des zones humides sur le territoire de la Communauté de Communes de la Région MOLSHEIM- MUTZIG,

réalisée en trois phases entre février 2025 et juin 2026, consistant notamment en :

- ✓ Compilation des données existantes,
- ✓ Prospection de terrain et identification des enjeux Trame Verte et Bleue et des zones humides du territoire, par caractérisation des zones humides par étude des habitats et de la flore et cartographie des zones humides et leurs enjeux de restauration/préservation.
- ✓ Préconisations et programmes d'actions pour conserver et restaurer les différentes trames et zones humides

Analyse de la commissaire enquêteur :

La commune a entendu la demande de l'autorité environnementale.

L'inventaire des zones humides sera réalisé à l'échelle de la COMCOM, à une échéance relativement proche, ce qui permettra de répondre précisément aux interrogations de la MRAe.

Concernant les risques :

- L'Ae regrette que le plan de zonage ne reporte pas les zones inondables ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

« Les zones inondables étant matérialisées au plan de zonage par une trame prescriptive (au titre de l'article R151-34 du CU), un renvoi à l'annexe PPRI sera cependant ajouté dans la légende du plan de zonage. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

La commune répond précisément à la demande de l'Ae. Le PPRI étant une annexe du PLU, l'information est facilement accessible.

- L'Ae 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 :

L'évaluation environnementale sera complétée. 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.

Analyse de la commissaire enquêteur :

Dont acte.

- ajouter des prescriptions de construction dans le règlement et l'OAP de la zone 1AUh, concernée par un aléa modéré de retrait-gonflement des argiles ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

« La commune apportera [la correction nécessaire] en ajoutant cette information du risque moyen dans l'OAP sectorielle ».

Analyse de la commissaire enquêteur :

Dont acte.

- compléter l'évaluation environnementale par une analyse de l'éventuel impact sur la santé du champ électromagnétique produit par la ligne à haute tension (63 kV) traversant la future zone 1AUh (au moment où elle est la plus chargée) et prévoir les mesures de protection nécessaires ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune « [complétera] la rédaction de l'évaluation environnementale relativement à la ligne haute tension, sachant que l'urbanisation nouvelle du village évite l'infrastructure. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

La Commune a décidé de suivre les préconisations de l'autorité environnementale.

- exclure explicitement certains établissements sensibles (crèches, écoles, accueil périscolaire, ...) dans les zones dédiées aux activités artisanales et industrielles.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune précise : « La réglementation des établissements soumis à autorisation d'exploitation est suffisamment protectrice. Il n'y a pas lieu de voir le PLU surimposer des limitations. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

Ceci relève du pouvoir d'appréciation et de la responsabilité des élus.

Concernant le climat et l'énergie :

L'Ae rappelle l'existence de sources d'informations (plateformes DRIAS et Météo France, CEREMA, ADEME), et l'existence d'obligations légales en matière de développement des énergies renouvelables (loi APER du 10 mars 2023) ; elle recommande la mise en place de la démarche Éviter- Réduire-Compenser pour déterminer les secteurs concernés et retenir ceux de moindre impact environnemental, et de 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), et par le recensement des sites susceptibles d'accueillir de tels dispositifs (toitures et friches).

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune complétera les documents du PLU sur ce sujet.

Analyse de la commissaire enquêteur :

La Commune a décidé de suivre les préconisations de l'Ae.

Concernant les modalités et indicateurs de suivi du PLU :

- compléter le tableau des indicateurs de suivi (état de référence, fréquence du suivi, mesures correctrices si non-atteinte)

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune répond que le rapport de présentation précise (tome C : évaluation environnementale, pages 43 à 46) le dispositif de suivi du PLU, et ajoute :

« Celui-ci est déjà fort détaillé, mais la commune se propose de mettre davantage en perspective les évolutions possibles du PLU si le suivi souligne la nécessité de mesures correctrices. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune connaît son territoire et est à même de mettre en place les outils de suivi de son évolution.

3.2 Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Avis du 19 mai 2025

La CDPENAF a émis un **avis favorable** au projet de PLU, avec les **observations et recommandations** suivantes :

- appliquer une distance de recul de 30 mètres entre la lisière de la forêt et les constructions (STECAL NI) ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

(La réponse de la commune sur ce point figure, dans son mémoire en réponse, après l'avis de la DDT, qui a fait la même remarque) :

La commune est d'accord pour imposer « *un recul de 30 mètres de la lisière forestière au droit du secteur NI* »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- le STECAL Nt mentionne une éventuelle future activité de camping : or les nouveaux campings y sont interdits par le PPRI de la Bruche, la zone étant inondable ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

« La commune entend prendre en compte les remarques de la CDPENAF (...) en améliorant la rédaction du règlement sur la non-possibilité de créer un nouveau camping en secteur Nt outre celui existant, le règlement indiquant par ailleurs que toute imperméabilisation des sols doit être évitée (demandé également dans l'avis de l'État) »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune va suivre la préconisation de la CDPENAF.

Étant donné l'importance de l'enjeu, il est nécessaire d'adopter une règle stricte et très claire rendant impossible tout nouveau camping dans la zone inondable.

- risque d'enclavement de la zone Ab de 6 ha au cœur de la commune (au sud de la zone 1AUh) : le maintien de conditions viables d'exploitation pour des activités agricoles futures dans ce secteur représentant un enjeu fort, les accès et constructions devront préserver la possibilité d'un développement agricole dans cette zone ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

« La commune entend prendre en compte les remarques de la CDPENAF (...) en précisant la largeur de l'emplacement réservé n°1, prévu pour faciliter la desserte des espaces de prairies au sud de la zone 1AUh, et son accès autorisé aux engins agricoles (demandé également par la Chambre d'Agriculture) ».

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- le **Secteur Ac** est « de taille raisonnable » et « éloigné d'un champ captant d'eau potable ». La Commission recommande de 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.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

« La commune entend prendre en compte les remarques de la CDPENAF (...), en encadrant les logements de fonction dans le règlement du secteur Ac (demandé également par la Chambre d'Agriculture) »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a décidé de suivre les préconisations de la CDPENAF.

- reclasser le secteur Ab rue du Montgolfier en secteur Nb, la parcelle étant boisée ;

Réponse de la commune :

La commune accepte de reclasser le secteur Ab rue du Montgolfier en secteur Nb.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte. Ceci relève du pouvoir de décision des élus.

Enjeux environnementaux :

La CDPENAF approuve l'application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, elle note cependant que le PLU entérine des remblaiements, constructions, et artificialisations, survenus précédemment, en zone humide remarquable ou inondable (secteur Ue).

Elle préconise de recenser, sur une liste à date annexée au PLU (état « zéro »), les bâtiments existants (destination et superficie) en secteur Nb (pour lesquels des extensions limitées sont possibles selon conditions de l'art. L.151-12 du code de l'urbanisme et de l'art. N1 du règlement), afin d'assurer leur suivi.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune entend prendre en compte les remarques de la CDPENAF (...) en annexant une liste des bâtiments présents dans les secteurs Nb.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune répond favorablement à la demande de la CDPENAF.

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA)

3.3.1 liste des Personnes Publiques Associées et Consultées sollicitées

Ont été sollicités, au titre de l'enquête publique, les avis suivants :

- la Direction Départementale des Territoires (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 émise dans le délai de trois mois).
- la Collectivité Européenne d'Alsace (Avis du 5 juin 2025),
- le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) SCoT BRUCHE-MOSSIG (sans retour d'avis),
- 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),

- la **Chambre de Métiers** (sans retour d'avis),
- l'**Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** (Avis du 26 mai 2025)
- l'**Office National des Forêts (ONF)** (sans retour d'avis),
- le **Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) - Grand Est** (sans retour d'avis),
- **SNCF IMMOBILIER** (Avis du 27 mars 2025)
- **RTE Réseau Transport Électricité** (Avis du 20 mars 2025)
- **R-GDS** (sans retour d'avis),
- **Communes riveraines :**
 - ✓ **DINSHEIM-SUR-BRUCHE** (Avis du 13 mars 2025)
 - ✓ **NIEDERHASLACH** (sans retour d'avis),
 - ✓ **STILL** (sans retour d'avis),
 - ✓ **MOLLKIRCH** (sans retour d'avis),
 - ✓ **GRESSWILLER** (sans retour d'avis).

3.3.2 Avis reçus des Personnes Publiques Associées et Consultées

(Pour mémo, une absence de retour d'avis dans le délai imparti équivaut à un avis favorable).

3.3.2.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) - Sous-Préfecture de Molsheim du 12 mai 2025 :

Ce nouveau PLU ayant réduit ses ambitions (objectif démographique et consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), par rapport au PLU précédent (annulé), le sous-préfet, constatant la compatibilité avec le Scot, émet un **avis favorable**, avec des **remarques** :

- Le projet démographique, le potentiel de densification et la consommation d'espaces semblent réalistes et compatibles avec le SCoT ;
- 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.

Zone 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.

Réponse de la commune :

Cette obligation de recul sera supprimée.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- clarifier la rédaction des règles de **stationnement** (risque d'aménagement de plus de places que nécessaire).

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

« les normes prévues sont justement proportionnées, car il paraît essentiel à la commune d'éviter que l'espace public de la rue serve d'espace de stationnement. Il sera précisé cependant dans le règlement que les stationnements sous carports comptent comme stationnement extérieur. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Ce point relève du pouvoir d'appréciation des élus.

- **L'antenne de télécommunication** (figurant sur le plan de l'OAP) 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 termes 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.

La towerco [*] TDF a donc édifié un pylône (environ 40 mètres) sur une parcelle privée, qui, de ce fait, ne peut pas être considérée comme urbanisable à court terme. Selon les informations en possession de la mairie, les propriétaires du terrain auraient signé un bail pour une vingtaine d'années avec le propriétaire du pylône, ce qui compromettrait la constructibilité de cette parcelle, qui a donc été classée en zone Ab. Cette position pourrait être reconsidérée en cas de démontage du pylône.

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 9 de l'OAP sectorielle. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune doit composer avec l'existant, notamment lorsqu'il s'agit de parcelles privées.

[*] : Les « **TowerCo** » (Towers Companies) sont des entreprises spécialisées dans la possession, l'exploitation et la location d'infrastructures de télécommunications, principalement des pylônes et antennes mobiles.

Projet économique

- Quel est l'avenir du site de l'ancienne papeterie, actuellement en friche ?

→ envisager une protection patrimoniale de ce bâtiment historique (art. L.151-19 code de l'urbanisme) ?

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune est d'accord pour protéger cette friche de l'ancienne papeterie au titre de l'article L.151-19 du CU

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte. Ceci relève de la compétence des élus.

- 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 (localiser ceux-ci en centre-ville)

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune entend répondre favorablement à cette remarque, en supprimant cette autorisation de commerces en secteurs Uhe.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Préservation des espaces de prairie : La protection de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme (préservation, sur la zone agricole, des haies, alignements d'arbres, biodiversité) est saluée par la sous-préfecture ; elle aurait pu être étendue aux bosquets présents en zone Ac (écran végétal / constructions agricoles).

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, ...).

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune prévoit de revoir « l'emprise de la trame telle que définie par l'article L.151-23 [en] intégrant la cartographie des haies à protéger à l'OAP ».

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Ripisylve de la Bruche : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT).

Réponse de la commune :

Cette précision (redondante) sera apportée, sachant que le PPRI interdit tout aménagement le long de la Bruche et de sa ripisylve.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

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.

Zones humides (fond de vallée, autour de la Bruche)

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.

Risque inondation

L'activité de camping prévue dans le STECAL Nt est incompatible avec le PPRI de la Bruche, qui interdit tout nouveau projet de camping dans cette zone inondable.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune répond favorablement à la remarque de l'État et corrigera le dossier, « en améliorant la rédaction du règlement sur la non-possibilité de créer un nouveau camping en secteur Nt outre celui existant, le règlement indiquant par ailleurs que toute imperméabilisation des sols doit être évitée ».

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune suivra la préconisation de la DDT, dans le même sens que la CDPENAF.

Étant donné l'importance de l'enjeu, il est nécessaire d'adopter une règle stricte et très claire rendant impossible tout nouveau camping dans la zone inondable.

Prise en compte du paysage

La sous-préfecture propose de réduire la superficie du nouveau secteur Ac, afin de limiter l'impact paysager vu de la commune adjacente de STILL (tout en relevant que le site choisi ne fait pas l'objet d'enjeux environnementaux), et de protéger le bosquet au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune souhaite maintenir la délimitation prévue pour le secteur Ac. « En effet, le risque d'impact sur le paysage paraît limité et encadré par les prescriptions des articles A5 et A6 du règlement. De plus, cette délimitation répond à un attendu fort de la Chambre d'Agriculture. Cependant la commune se propose de protéger le bosquet présent dans le secteur Ac au titre de l'article L.151-23, ceci pour limiter les impacts paysagers depuis la commune de STILL. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La réponse de la commune est précise. Sa décision relève du pouvoir des élus en la matière.

STECAL NI : Le sous-préfet rappelle que le SCoT prévoit la protection des lisières de forêt, par l'inscription, dans le PLU, d'une zone non urbanisable de 30 mètres.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

Accord de la commune pour imposer ce recul de 30 mètres de la lisière forestière au droit du secteur NI.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Équipements publics et réseaux : Le règlement n'est pas assez précis concernant l'assainissement et les conditions de raccordement (notamment concernant les secteurs Nt et NI), le schéma d'assainissement devant figurer en annexe du PLU.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune améliorera la rédaction du règlement sur le point de l'assainissement (le zonage d'assainissement étant bien annexé au projet de PLU).

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune suit les préconisations de la DDT.

Rapport de présentation : Des extraits du précédent PLU, annulé par le tribunal administratif, sont encore présents dans le rapport.

Emplacements réservés : Ce point est jugé pertinent par la sous-préfecture, qui ajoute toutefois que l'emplacement réservé peut ne pas suivre le contour des parcelles traversées, et que la largeur de l'emplacement réservé devrait être précisée.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune précisera la largeur de l'emplacement réservé n° 1.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.3.2.2 Avis de la Région Grand-Est :

Par courriel du 11 mars 2025, la Région Grand Est accuse réception du dossier de PLU et rappelle qu'à défaut de réponse dans le délai de trois mois, l'avis de la Région est **réputé favorable**. Elle rappelle en outre que le SRADDET est en cours de modification.

3.3.2.3 Avis de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig du 31 mars 2025 :

La commune ayant pris en compte la proposition de rédaction transmise précédemment par la communauté de communes concernant la gestion des eaux pluviales (infiltration, jardins de pluie), elle 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 [...]* ».

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

Le règlement sera corrigé en conséquence.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.3.2.4 Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace du 5 juin 2025 :

La Collectivité Européenne d'Alsace émet un **avis favorable**, assorti de **recommandations** :

- préciser dans le règlement que la RD1420 est classée à la fois route express (impose, hors agglomération, un recul de 100 mètres pour toute construction), et route à grande circulation

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune apportera cette précision dans le règlement (rubrique Dispositions générales).

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la rue Principale (visibilités non conformes) ;
- envisager le reclassement en agglomération de la traversée du hameau de Heiligenberg-Vallée (aménagement de sécurité)

Réponse de la commune :

Ces deux points ne relèvent pas du PLU.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.3.2.5 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole du 23 avril 2025 :

La CCI salue la qualité globale du dossier et émet un **avis favorable**, sous réserve des **remarques** suivantes :

1. Construction de nouveaux logements ou hébergements touristiques

- La CCI approuve l'impossibilité de construire de nouveaux logements (ou hébergements touristiques) en secteur Ue.
- Dans ce secteur, préciser « logement de fonction ».

Réponse de la commune :

La commune compte maintenir la formulation de l'article U1 du règlement, celle-ci lui paraissant « *bien adaptée au contexte effectif de la zone [Ue].* »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Cette réponse de la commune est du domaine de compétence et de décision des élus.

2. Article U2b : Alignement par rapport aux limites séparatives en secteur Ue et Ut : la CCI n'est pas favorable à cette distance minimale de recul en secteur Ue, cette règle pouvant limiter le développement des activités économiques existantes.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune accepte d'assouplir les règles d'implantation pour les secteurs Ue et Ut.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

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

Le projet impose un ratio de 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher : cette règle est trop rigide selon la CCI qui demande un assouplissement.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune accepte de « reformuler les besoins en stationnement prévus dans l'article U4 pour les secteurs Ue et Ut en les liant à l'activité concrète effective du site ».

Analyse de la commissaire enquêteur :

Dont acte.

3.3.2.6 Avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace du 16 mai 2025 :

1. au regard de la consommation foncière (article L.112-3 du code rural), la chambre d'agriculture a émis un **avis favorable, sous réserve de mise en œuvre des dispositions nécessaires au maintien de l'activité agricole dans le secteur enclavé.**

Concernant le projet urbain pour la partie habitat : la Chambre approuve les projections démographiques.

La création de la zone 1AUh causera l'enclavement d'environ 5 ha d'espaces majoritairement valorisés par l'agriculture ; développer les justifications et mentionner le potentiel impact sur les espaces agricoles. Il est indispensable d'en autoriser explicitement l'accès aux engins agricoles.

La chambre s'inquiète cependant de « la réelle volonté de maintenir le caractère agricole » de cette zone.

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune précisera la largeur de l'emplacement réservé n°1, afin de faciliter la desserte des espaces de prairies au sud de la zone 1AUh, et son accès autorisé aux engins agricoles

Analyse de la commissaire enquêteur :

La commune a entendu les inquiétudes de la chambre d'agriculture et répond favorablement à sa demande, allant dans le même sens que la CDPENAF.

La chambre d'agriculture n'émet aucune remarque concernant les STECAL, non localisés sur des espaces agricoles.

2. au regard de l'analyse globale du projet et de la thématique agricole (art. L. 153-16 code de l'urbanisme), la chambre émet un **avis favorable sous réserve de justifications complémentaires et de la prise en compte des remarques suivantes :**

- en secteur Ac, 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).

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune apportera au règlement les corrections suggérées, en modifiant la rédaction de l'article A1 en secteur Ac.

Analyse de la commissaire enquêteur :

Dont acte.

- en zone A, réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation (qui ne peuvent être directement regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole).

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune apportera au règlement les corrections suggérées, en modifiant la rédaction de l'article A1 pour l'ensemble de la zone A.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- apporter plus d'explications sur les éléments (enjeux environnementaux et paysagers) qui ont conduit à choisir le secteur Ac pour le développement agricole ;

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune étayera, dans le tome B du rapport de présentation, la justification du secteur Ac.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte. Ceci relève du pouvoir d'appréciation des élus, mais une explication est utile afin de comprendre leurs intentions.

- 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 selon elle ;

Réponse de la commune :

La commune supprimera la limitation de l'emprise des abris de pâture en secteur Ab, celle-ci étant, de fait, liée à la justification du besoin fait par l'agriculteur pour fonder sa demande.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Elle 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).

Elle constate que la protection de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme 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 (16 septembre) :

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 Trame Verte et Bleue.

Question de la commissaire enquêtrice (Procès-verbal de synthèse) :

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, est insuffisante : il convient, comme l'a demandé la chambre d'agriculture (et comme prévu au règlement écrit), d'identifier les éléments existants.

Réponse de la Commune (4 novembre) :

La commune « établira un document permettant d'identifier plus précisément les boisements et les haies à protéger. »

Réponse de la commune (6 novembre) : 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 boisements, 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.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La réponse de la commune est inexacte, dans la mesure où deux couleurs apparaissent, pour le secteur Ab, sur le plan graphique : notamment, la zone enclavée (au sud du secteur 1AUh) apparaît comme non protégée par la trame L151-23.

De plus, et s'il revient à la commune de définir l'amplitude et le périmètre de la protection qu'elle souhaite instaurer, sa réponse reste imprécise.

Elle demande d'introduire une exception (moyennant compensation) à la protection de l'art. L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour éviter les freins à l'acquisition/échange de parcelles (parcellaire agricole très morcelé).

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.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.3.2.7 Avis de SNCF IMMOBILIER du 27 mars 2025 :

- Le Porter à Connaissance de la SNCF du 03/09/2024 n'apparaît pas dans la liste des « Porter à Connaissance ».

- annexe 6b) : le zonage de protection des servitudes T1 (protection du domaine ferroviaire) n'est pas repris (bande de 100ml de large le long de la voie ferrée 110.000 dite de Strasbourg-Ville à St-Dié)

Réponse de la commune :

Le plan des servitudes sera corrigé.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.3.2.8 Avis de RTE Réseau Transport Électricité du 20 mars 2025 :

RTE émet les observations suivantes :

- Les deux lignes aériennes 63 kV présentes sur la commune figurent bien sur le plan des servitudes, annexé au PLU.
- Il faut 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 mise en œuvre et de la maintenance (cf texte de l'Avis).

Réponse de la commune :

La liste des servitudes sera complétée selon les indications fournies.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- Les règles de construction/implantation (hauteurs des constructions, règles de prospect et implantation) précisées au règlement ne sont pas applicables aux 2 lignes aériennes 63 kV.

Il convient d'ajouter, au règlement, des mentions spécifiques (cf texte de l'avis).

Réponse de la commune :

Le règlement répond déjà aux demandes et sera spécifié le cas échéant pour s'y adapter parfaitement.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.3.2.9 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) du 26 mai 2025 :

La commune mentionne (rapport de présentation) qu'elle est concernée par la production de produits sous SIQO (Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine) et incluse dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée/Appellation d'Origine Protégée (AOC/AOP) « Munster », et dans l'aire de production de plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP).
L'INAO n'a pas d'observation à formuler.

3.3.2.10 Avis de la commune riveraine de DINSHEIM-SUR-BRUCHE du 13 mars 2025 :

La commune de **DINSHEIM-SUR-BRUCHE** est **favorable** (sans remarque) au projet de PLU.

Chapitre 4 : Observations du public, synthèse des questionnements – Réponses de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice

4.1 Les apports de l'enquête

4.1.1 Analyse des contributions du public

Les contributions du public sont reportées ci-dessous, classées par objet.

Elles sont suivies de la **réponse de la Commune** (réponses de la mairie par mail du 4 novembre et mémoire en réponse complémentaire du cabinet PRAGMA du 6 novembre 2025), et de mon analyse de la prise en compte, par la commune, de ces observations.

Le terme **COMCOM** renvoie à la **Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig**.

Afin de respecter la législation sur la protection des données personnelles (RGPD), les observations déposées par le public ont été anonymisées : seules les initiales des prénoms et noms sont mentionnées.

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 M.A., représenté par Maître L.J.D., avocate (cabinet LEONEM), par courrier (lettre recommandée avec avis de réception) 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

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 pages 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 :

La mairie remercie M. J.M.S. pour sa contribution, elle apportera les précisions et corrections relatives aux erreurs matérielles signalées (bornes de recharge véhicules électriques, le circuit des calvaires, étang fond de vallée, passe à poissons, mention des enjeux GES, corrections pages 29 et 32 du tome B, pompes à chaleur).

La production/consommation d'eau de la commune seront indiquées. La commune précise que les sources (situées à 8 km du village) fournissent 250 m3/jour (mesurés en septembre 2023 après un été sec). La consommation moyenne journalière actuelle de la commune est de 100 m3, la production d'eau est donc suffisante. La COMCOM a la compétence Eau et Assainissement.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu précisément sur chaque point soulevé.

❖ **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 ni aux demandes du SCoT (privilégier les développements en profondeur), ni à celles 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 :

- « Le PADD fixe un cadre général d'objectifs et non un carcan millimétrique ».

- Concernant la **localisation du secteur 1AUh au niveau de la rue des Champs** : elle a fait l'objet d'un travail de concertation approfondie, en considérant plusieurs critères, avec l'ensemble des personnes publiques associées, SCoT et DDT en particulier. Il en résulte que la solution retenue de localisation du secteur 1AUh représente le meilleur choix : urbanisation de la rue déjà fortement engagée, pas de nécessité de création de nouvelle voirie (pas de consommation foncière et d'artificialisation des sols supplémentaires), les réseaux d'eau et assainissement desservent déjà l'ensemble de la rue des Champs (mobilisation / valorisation opportune d'un équipement public existant), probabilité de concrétisation de l'urbanisation nettement plus élevée que les éventuelles solutions alternatives (aucun propriétaire ne peut bloquer les autres), urbanisation de la rue favorable à un nombre important de propriétaires (plus équitable que les éventuelles solutions alternatives).

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

- La carte du Rapport de présentation a une portée schématique relative aux enjeux environnementaux ; c'est l'analyse détaillée qui prévaut (cf page 39 du tome C (évaluation environnementale) du Rapport de présentation qui considère les incidences négatives comme faibles).

Analyse de la commissaire enquêtrice :

- Pour mémoire : Les PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, mais il n'y a pas d'obligation de conformité (application de règles identiques) entre ces deux documents. Il est donc possible d'adapter les règles du PLU aux spécificités locales.
- La commune expose précisément les raisons de son choix.

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 le schéma).

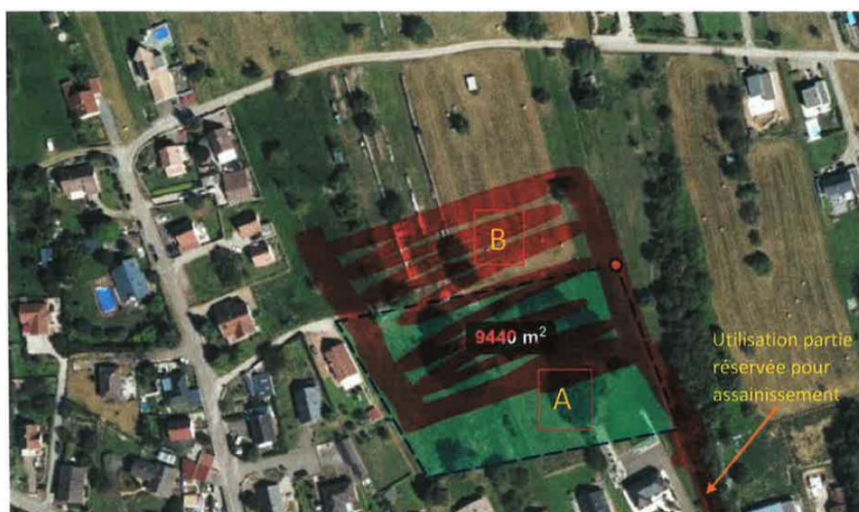
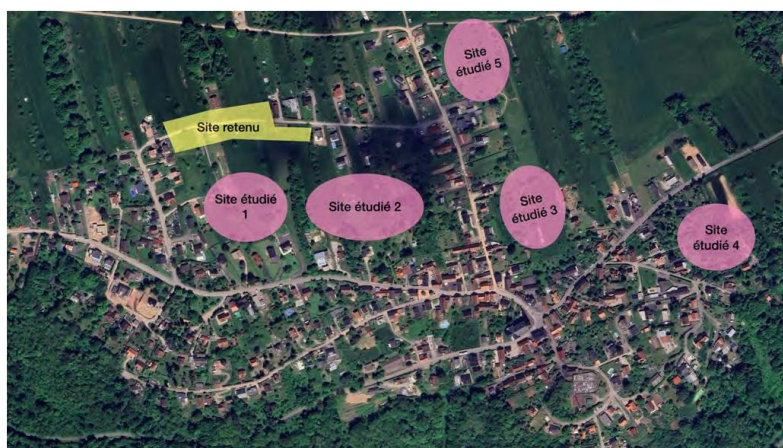


Schéma J.M.S.

Réponse de la Commune :

Plusieurs sites ont été étudiés par la commune. Le site choisi par les élus a été approuvé par la DDT et les PPA comme étant le plus judicieux.



Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a écarté la proposition de M. J.M.S., en argumentant.

- 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 COMCOM.)
- 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 :

Seule la partie historique du village dispose d'une typicité architecturale (concept d'« architecture locale »), prise en compte dans le règlement, qui n'autorise pas les toits plats en secteur Uh.

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, le règlement du plan local d'urbanisme rend possible tout progrès sur ces différents points.

La commune prendra attache avec la CeA pour réhabiliter le passage sous la route (au niveau du pont de la Bruche) et éviter la traversée du rond-point de la RN 1420 par les piétons et aux cyclistes.

Une étude relative au photovoltaïque sera menée en collaboration avec la COMCOM de Molsheim.

Un ancien ouvrage hydro-électrique existe encore près de l'ancienne papèterie (n'est plus en service).

Analyse de la commissaire enquêteur :

La commune a pris note des sujets.

❖ 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 Règlement Municipal des Constructions), 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 (non répertoriée « zone humide ») est située au FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles »), où les prés sont périodiquement gorgés d'eau : prévoir des dispositions pour les soubassements.
- Le sol ne permet pas la gestion de l'eau de gouttière par infiltration.



- Secteurs Uhe : numéroter 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 :

- L'instauration du droit de préemption se fera au moment de l'approbation du PLU, auquel il sera annexé.
- La définition des conditions de desserte reprendra la solution du Règlement Municipal des Constructions.
- La notion de clôture précaire sera précisée.
- Le recul spécifique de 8m sera supprimé.
- Secteur Uhe - Ut : la rédaction sera clarifiée.
- 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. Le règlement reprend les attendus du SDEA (gestionnaire des réseaux d'eau et d'assainissement).



Schéma PRAGMA

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune répond point par point aux observations de Monsieur J.M.S., dont certaines observations participent à l'amélioration du document.

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

Réponses de la Commune :

La trame L.151-23 s'ajoute par endroits, ce qui peut prêter à confusion. La trame sera modifiée.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Donc acte.

❖ **OAP :**

- À 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 ?

Réponses de la Commune :

Le dossier voté et diffusé a toujours compris une OAP en deux parties (un seul document dans une version de travail très antérieure).

Le mot Spielstrasse (qui apparaît entre parenthèses) est bien évocateur, en Alsace où les traces de la culture germanique restent présentes.

Les zones réservées pourront être acquises par la commune qui par la suite créera les cheminements en question.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

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 :

La commune remercie M. J. pour sa contribution,

La commune reprendra la formulation du Règlement Municipal des Constructions qui impose une largeur d'accès de 4 m dès la réalisation de plus d'un logement.

Les normes imposées par l'article U4 relatives au stationnement paraissent déjà très engageantes.

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

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune répond précisément aux questions posées.

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 haute tension : interdiction de construire dans un couloir de 10 m de chaque côté de la ligne ;
 - 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.

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).

Certains propos ne sont pas repris ici, n'apportant rien au débat et considérés, par la mairie, comme proches de la diffamation.

Réponses de la Commune :

Concernant le besoin de création du secteur 1AUh et la prise en compte du potentiel de densification du tissu bâti existant, la mairie rappelle, d'une part, que le rapport de présentation (notamment les pages 62 et 63 du tome A) en donne le détail et que, d'autre part, la DDT et le SCoT ont bien validé cette analyse.

Concernant le choix du secteur, la réponse de la mairie est présentée plus haut (page 41, et schéma PRAGMA page 44), montrant l'objectivité avec laquelle ce choix a été fait.

- Les accès sont bien adaptés dans une logique de desserte interne (aucun trafic de transit).
- Concernant la gestion des eaux de pluie, cf les dispositions générales du règlement page 9.
- La réponse de la commune concernant l'antenne de télécommunication figure au chapitre 3 (page 32)
- La ligne haute tension (en fait 20 000 volts) est située à l'arrière des terrains constructibles (son enfouissement n'est pas exclu à terme).

Plusieurs sites ont été étudiés par la commune. Le site choisi par les élus a été approuvé par la DDT et les PPA comme étant le plus judicieux (cf réponse de la commune ci-dessus, page 42).

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu point par point aux observations émises.

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

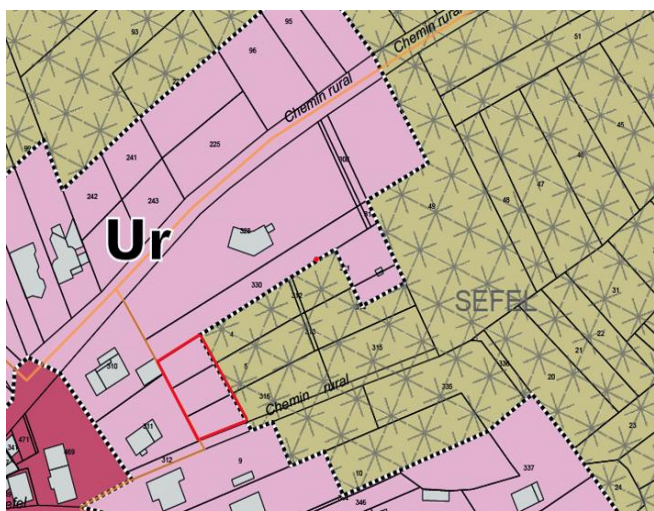
2.1 Contribution de M. et Mme J. et J. H., à l'occasion de la permanence du 24 septembre à la mairie :

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 :



M. et Mme 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.

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. En outre, l'installation d'un cabinet médical serait un plus pour la commune.

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

Réponses de la Commune :

M. et Mme H. disposent actuellement d'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente (l'État), aussi est-il logique d'envisager d'intégrer les terrains correspondants dans la zone Ur du plan de zonage. Le point sera soumis à la commission du conseil municipal et le cas échéant, une modification au projet pourrait éventuellement être apportée.

Analyse de la commissaire enquêteur :

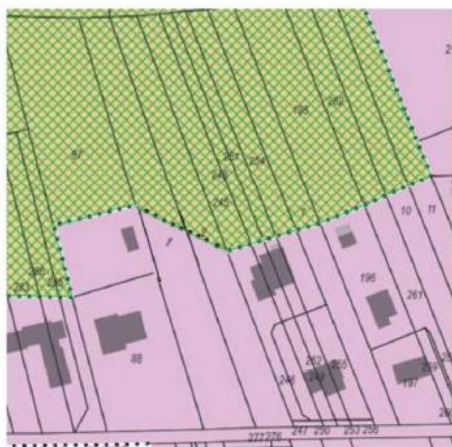
Cette décision relève effectivement du pouvoir d'appréciation des élus.

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 deux 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.

Réponses 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 a fait l'objet d'échanges détaillés avec la DDT, le SCoT et le Chambre d'Agriculture, et a été arrêté par le conseil municipal. Les marges de manœuvre de la commune sur ce point peuvent être considérées comme nulles.

Une demande de certificat d'urbanisme déposée il y a quelques mois par M. R.H. a fait l'objet d'un avis défavorable du préfet compte-tenu du souhait d'implantation d'une piscine en dehors des Parties Actuellement Urbanisées.

Étendre la zone urbanisée dans ce secteur et sur la motivation de M. H. est difficilement justifiable.

Toutefois, la requête sera soumise à la commission du conseil municipal.

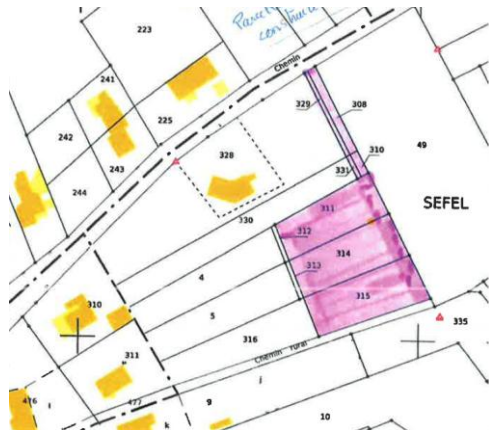
Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune doit effectivement prendre en compte l'intérêt général (qui a abouti au tracé du plan de zonage) et l'intérêt particulier de chaque propriétaire. Ces intérêts n'étant pas toujours conciliables, il y a lieu de prendre position.

Le traçage du zonage relève effectivement du domaine de compétence des élus, dont la marge de manœuvre est toutefois très faible, ainsi que l'explique la commune dans sa réponse.

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) (supportant actuellement un petit chalet) de ce terrain est en zone Ur, 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.

Réponses de la Commune :

« [La famille M.] avait obtenu un permis pour édifier un bâtiment à usage de loisir sur ce terrain.

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.

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 supplémentaires, 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'abri existant a été inclus dans la zone U pour une surface de quelque 5 ares, soit 22,5 mètres de côté. Ce terrain est constructible non seulement en droit, mais d'un point de vue pratique et opérationnel. En effet, une fois déduites les distances de recul par rapport aux limites, soit 22,5 mètres - 6 mètres, il reste un carré de 16,5 mètres de côté. Ce carré permet d'implanter une construction d'une emprise au sol de 272 mètres carrés. Il apparaît 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 côté de la RD sont déjà construites, ce qui crée une symétrie logique.

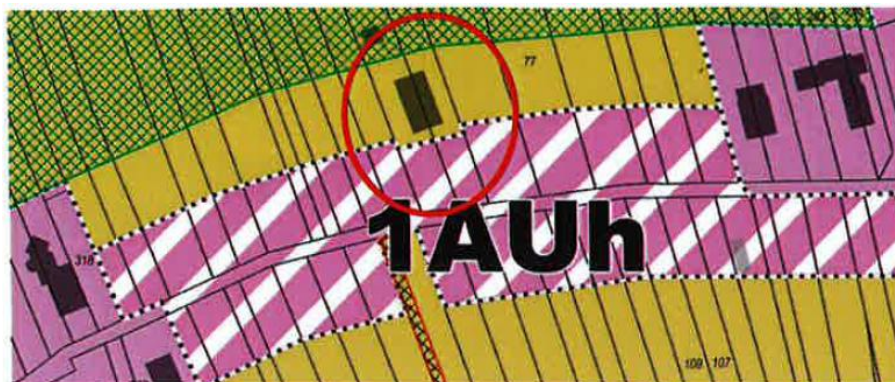
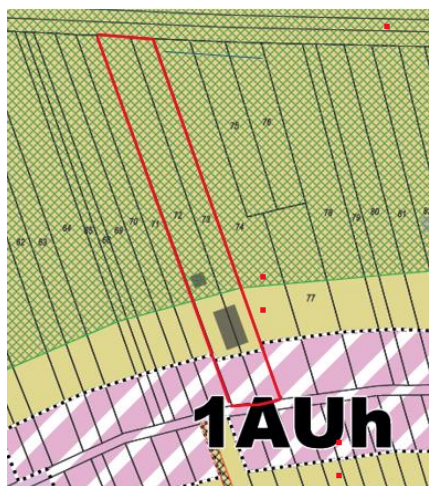
Analyse de la commissaire enquêteur :

La commune a répondu précisément aux différentes problématiques et arguments présentés par Messieurs R et R.M., en tenant compte de l'historique de ce dossier.

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

Monsieur M.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 M.A. en zone urbaine permettrait la régularisation de la situation existante.

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.

Toujours selon Maître L.J.D., 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, et l'inclusion de cette parcelle, déjà bâtie, en zone urbaine, ne générerait aucune consommation foncière supplémentaire.

En conséquence, Monsieur M.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 :

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, dans les années 1990, au titre d'une construction en zone agricole destinée 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.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune connaît l'historique de ce dossier, et apporte des précisions concernant la situation juridique de la construction de Monsieur M.A.

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). (À comparer avec la situation de la parcelle voisine). De plus, 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).



Réponses de la Commune :

M. W. fait référence à un certificat d'urbanisme datant de 2019. La commune ne peut pas étendre les limites de constructibilité sur la motivation d'un certificat d'urbanisme périmé depuis fort longtemps.

Concernant la nature des certificats d'urbanisme obtenus par M. W. : lorsque le délai d'instruction (2 mois) d'un certificat d'urbanisme « type b » (pré-opérationnel) est échu et que l'administration (en l'occurrence, l'État), n'a pas statué dans ce délai, ce certificat d'urbanisme de « type b » se transforme tacitement en certificat d'urbanisme de « type a » (d'information). Ce qui fut le cas pour M. W.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Les réponses apportées par la mairie sont claires.

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 une parcelle en forte dénivelée ; 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).

Réponses de la Commune :

Un plan de zonage de l'assainissement collectif / non collectif annexé au projet de PLU a été établi par la COMCOM, qui dispose des compétences Eau potable, Eaux usées et Eaux pluviales. (Ce plan d'assainissement avait fait l'objet d'une enquête publique).

La mairie recommande à Madame C.D. de s'adresser aux services de la COMCOM en charge de l'assainissement.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

L'un des intérêts de l'enquête publique est également de pouvoir réorienter les personnes vers les bons interlocuteurs.

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.

Réponses de la Commune :

Même réponse que précédemment. Ce sujet relève de la compétence de la COMCOM à laquelle il convient de s'adresser.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

4.1.2 Quelques demandes de précisions, de la commissaire enquêtrice, 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 »).

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 ?

Réponses de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a apporté des précisions dans ses réponses des 4 et 6 novembre, elles sont synthétisées plus haut (cf page 26).

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 :

Cf chapitre 3 (page 32)

La commune accepte de compléter l'évaluation environnementale sur ce point.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu (mémoire en réponse du 6 novembre) au sujet de la localisation de l'antenne de télécommunication (cf chapitre 3 page 32), mais n'a pas apporté de réponse précise concernant le niveau d'émission de la ligne électrique haute tension et les inquiétudes de la MRAe.

Une information devra être apportée, sur ce point, aux futurs acquéreurs.

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 ?

Réponses 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. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La marge de manœuvre de la commune est effectivement plus faible que dans les grandes agglomérations. Cependant, la taille de la commune ne peut être un argument pour exclure, de principe, toute action en ce sens, l'article L.101-2 citant expressément les zones urbaines et rurales.

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 ?

Réponses 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. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte

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* » :

Réponses de la Commune :

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

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

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

L'exigence d'une épaisseur de haie de 3 à 4 mètres interpelle.

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.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte

- page 34, article A1 :

Le renvoi au plan de zonage, concernant le périmètre de protection des captages, est à vérifier (annexe 6 b ?).

Réponses de la Commune :

Cette précision sera apportée.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

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

Les articles U5, AU5, A5 prévoient des écarts (entre terrain et niveau supérieur du rez-de-chaussée) différents selon les secteurs ; or le schéma récapitulatif ne mentionne qu'une valeur identique pour les 4 zones : d'une part, il contredit le texte des articles précités ; d'autre part, il ne s'applique pas à la zone N.

Réponses de la Commune :

Une correction et une harmonisation seront opérées sur ce point.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- Aménagement des clôtures et des abords :

Le règlement (article AU5 page 31) exige des haies vives, alors que l'OAP (page 8) mentionne la possibilité d'une palissade : préciser pour éviter une confusion.

Réponses de la Commune :

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

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

- page 56 : Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Pour ce calcul, les arbres sont valorisés comme « bonus », de 25 m² ou 50 m² par arbre selon la page (56 ou 59) : à préciser pour éviter une confusion.

Réponses de la Commune :

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

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Ceci relève du pouvoir d'appréciation des élus.

Questions concernant deux annexes citées dans le règlement (page 13) mais non jointes :

Réponses du bureau d'études PRAGMA (mail du 17 octobre 2025) :

- l'annexe relative au plan délimitant les périmètres des droits de préemption urbain sera jointe après délibération du conseil municipal instaurant ce droit ;
- la référence aux éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé sera supprimée, sans objet.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

4.2 Questionnements et principaux enjeux

Les questionnements et enjeux découlant des observations de la MRAe, la CDPENAF, les Personnes Publiques Associées (et Consultées), le public, et la commissaire enquêtrice, sont les suivants (développés dans la 2nde partie) :

Enjeu 1 : **la consommation d'espace et la préservation des sols**

- la superficie du secteur 1AUh
- la consommation d'espace pour l'activité économique

Enjeu 2 : **la localisation du secteur 1AUh et son OPA**

- les potentielles zones humides
- l'aléa de retrait-gonflement des argiles en secteur 1AUh
- les deux lignes aériennes 63 kV
- trottoirs zone 1AUh

Enjeu 3 : **les risques**

- le PPRI de la Bruche
- le franchissement du rond-point de la RN 1420 (accès gare et piste cyclable depuis le village)

Enjeu 4 : **les espaces naturels et la protection de l'environnement et de la biodiversité**

- les zones humides
- la mise en place d'une OAP thématique relative à la trame verte et bleue, et la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Enjeu 5 : **la zone A**

- le secteur Ac (Agricole Constructible)
- la zone Ab de 6ha « enclavée » au sud du secteur 1AUh

Enjeu 6 : **l'emplacement réservé**

Enjeu 7 : **le climat et l'énergie**

Enjeu 8 : **le projet économique**

Enjeu 9 : **les demandes d'ordre privé**

- les demandes de modification de zonage de parcelles

Enjeu 10 : **le projet dans sa globalité**

- les équilibres de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme
- la cohérence globale du projet
- l'inclusion des personnes en situation de handicap (art. L101-2 code urbanisme, 8°)
- la rédaction et la présentation des éléments du PLU

§§§

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'examen de toutes les observations émises par le public et les réponses apportées par la Commune, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique, viennent clore le présent rapport.

Fin de la première partie : Rapport d'enquête publique.

Mes conclusions motivées et mon avis font l'objet de la deuxième partie, ci-après.

Fait à Illkirch-Graffenstaden, le 24 novembre 2025



Joëlle BAUMANN,
commissaire enquêtrice

2^{ème} partie : Conclusions motivées et Avis

Conclusions Motivées :

1. Partie introductive : Les apports de l'enquête

Préambule

Désignée commissaire enquêtrice le 2 juin 2025 par le Tribunal Administratif de Strasbourg, j'ai mené cette enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 1^{er} septembre 2025.

Présentation succincte de la commune

À l'entrée de la vallée de la Bruche, le village de HEILIGENBERG domine les voies routières en contrebas. Le village possède un écart, Heiligenberg-Vallée, le long de la RD392, au bord de la Bruche. La forêt occupe une grande part du territoire, et est séparée du village par un paysage de prés en lanières et parsemés d'arbres fruitiers. Ce paysage et la vallée de la Bruche sont de magnifiques réservoirs de biodiversité, qu'il convient de protéger.

La commune couvre une superficie de 578 hectares, elle comptait 703 habitants en janvier 2024.

1.1. l'organisation de l'enquête publique

1.1.1 Autorité organisatrice et objet de l'enquête

La personne publique organisatrice de l'enquête est la **Commune de HEILIGENBERG**, sise :
Mairie, 47 rue Neuve, 67190 HEILIGENBERG.

L'enquête publique porte sur le **projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune.

1.1.2 Liste des textes et documents de référence

L'enquête publique se déroule dans le cadre suivant :

- le **code de l'urbanisme** et notamment son article L153-19 ;
- le **code de l'environnement** et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bruche-Mossig**, approuvé le 8 décembre 2021 ;
- l'extrait de procès-verbal de délibération du **conseil municipal du 5 juin 2024** prescrivant un nouveau Plan Local d'Urbanisme précisant les objectifs poursuivis par la Commune et définissant les modalités de la concertation préalable ;
- l'extrait de procès-verbal de délibération du **conseil municipal du 9 octobre 2024**, actant le débat sur les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du projet de PLU ;
- l'extrait de procès-verbal de délibération du **conseil municipal du 29 janvier 2025** tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- le **projet de Plan Local d'Urbanisme** tel que notifié à la MRAe et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- les **pièces du dossier** soumis à l'enquête publique ;
- l'**ordonnance de Monsieur le 1^{er} vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg**, en date du 2 juin 2025, désignant une **commissaire enquêtrice** et un commissaire enquêteur suppléant ;
- l'**arrêté municipal de la commune de HEILIGENBERG** du 1^{er} septembre 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

1.1.3 Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Annulation du précédent Plan Local d'Urbanisme et Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Un premier **PLU, approuvé** le 17 décembre **2019**, prévoyait l'ouverture à urbanisation de deux zones, d'une surface totale de 6,5 ha, avec pour objectif la construction de 60 logements en prévision d'une croissance démographique de 85 habitants de 2019 à 2038. La **délibération approuvant ce PLU a été annulée par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, le 18 juillet 2022**, au motif que ce plan était incompatible avec le SCoT et qu'il engendrait une consommation foncière excessive (ambitions démographiques et surface d'extension de la zone urbaine trop importantes, et densité minimale insuffisante).

La commune est, depuis lors, soumise au **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**.

Le nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 29 janvier 2025, a été **transmis** :

- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (**MRAe Grand Est**),
- à la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers),
- et, pour avis, aux **Personnes Publiques Associées (et Consultées)** suivantes : à la **Direction Départementale des Territoires (DDT) (Sous-Préfecture de Molsheim)**, à la **Région Grand-Est**, à la **Collectivité Européenne d'Alsace**, au **PETR** (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) **SCoT BRUCHE-MOSSIG**, à la **Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig**, à la **Chambre d'agriculture d'Alsace**, à la **Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole**, à la **Chambre de Métiers**, à l'**Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**, à l'**Office National des Forêts (ONF)**, au **Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) - Grand Est**, à **SNCF IMMOBILIER**, à **RTE Réseau Transport Électricité**, à **R-GDS**, ainsi qu'aux Communes riveraines.

Le dossier de PLU comporte une **évaluation environnementale** dans son rapport de présentation.

Il a été organisé une **concertation** préalable, qui a permis de faire évoluer le projet.

À l'issue de l'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis de la MRAe, des PPA et des avis et observations émis par le public à l'occasion de l'enquête publique, est susceptible d'être approuvé par délibération du conseil municipal.

1.2. le projet et ses enjeux

1.2.1 Le projet communal : objectifs poursuivis, documents du PLU, quelques points notables

Les objectifs poursuivis :

- 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 ;
- assurer une urbanisation économe en foncier en luttant contre l'étalement urbain et en privilégiant la densification des espaces urbanisés ;
- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, le patrimoine bâti, architectural et historique, et le cadre de vie en général ;
- prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal afin d'assurer la protection des personnes et des biens ;
- 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.

Les documents du PLU (rédigés par le bureau d'études PRAGMA SCF) :

Le rapport de présentation :

Le **tome A** contient un **diagnostic économique, social, urbain et paysager** de l'existant (sous les aspects suivants : situation géographique et administrative, dynamique territoriale et contexte socio-économique, activités et services, accessibilité, transports et déplacements, agriculture et sylviculture, analyse urbaine et paysagère, et étudie **l'état initial de l'environnement** : contexte environnemental, risques, nuisances et contraintes, bilan énergétique et gaz à effet de serre.

Le **tome B** précise le lien entre les choix opérés par la commune et les dispositions des documents d'urbanisme avec lesquels le PLU doit être compatible et/ou qu'il doit prendre en compte, et explique les choix retenus pour la rédaction des dispositions du règlement.

Le **tome C, qui contient l'évaluation environnementale** (réalisée par l'Atelier des Territoires) et son résumé non technique, présente notamment les incidences prévisibles et les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) envisagées concernant les éventuelles conséquences dommageables du PLU sur l'environnement, la consommation d'espace, la protection des milieux naturels et des paysages ou encore l'exposition aux risques et nuisances.

L'élaboration du PLU d'Heiligenberg s'est inscrite dans une volonté communale de prise en compte de l'environnement et du développement durable notamment à travers le développement raisonné du tissu urbain.

Le tome D est le Résumé Non Technique.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), traduisant la vision politique et sociale du territoire à horizon de 10 à 20 ans, fixe ainsi l'ambition de la commune d'HEILIGENBERG pour son projet de PLU :

« **Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village** », en 12 orientations stratégiques :

- 1 : Conforter une vitalité démographique douce et durable
- 2 : Prévoir et favoriser la production de quelque 40 logements d'ici 2035
- 3 : Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée
- 4 : Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
- 5 : Conforter l'offre de services, d'équipements et la vitalité associative
- 6 : Conforter le tissu économique
- 7 : Assurer un choix optimum d'évolution de la forme urbaine
- 8 : Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie
- 9 : Préserver l'environnement et conforter la biodiversité
- 10 : Promouvoir et faciliter l'éco-mobilité
- 11 : Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables
- 12 : Prévenir les risques et les nuisances.

Notamment, **il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Deux **OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)** sont incluses dans le projet :

- OAP sectorielle 1AUh (0,95 ha) rue des Champs (desserte, stationnement, densité minimale de constructions de logements, intégration paysagère et phasage des constructions, notamment) ;
- OAP thématique Trame Verte et Bleue, pour préserver les milieux naturels (vallée de la Bruche notamment).

Le règlement graphique (plan de zonage) délimite le territoire de la commune (**578,56 ha**) en 4 zones :

- Zones agricoles A : 134,05 ha (dont une zone Ac : 16,78 ha)
- Zones à urbaniser AU : 0,96 ha
- Zones naturelles N : 384,38 ha
- Zones urbaines U : 59,16 ha

Le règlement écrit rassemble les règles applicables sur le ban de la commune, relatives notamment à :

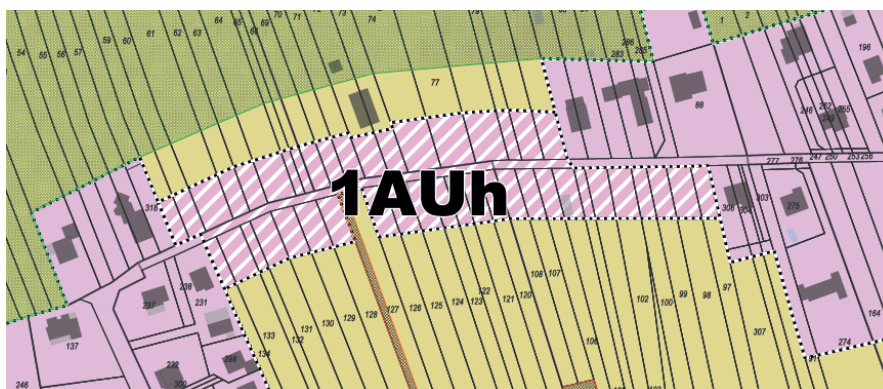
- article 1 : destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions ;
- article 2 : implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ;
- article 3 : hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture ;
- article 4 : stationnement ;
- article 5 : insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions ;
- article 6 : végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre.

Le règlement instaure en outre une **trame relevant des dispositions de l'art. L.151-23 Code urbanisme** (permettant d'assurer la localisation et la **protection d'éléments du paysage**, pour des motifs d'ordre écologique).

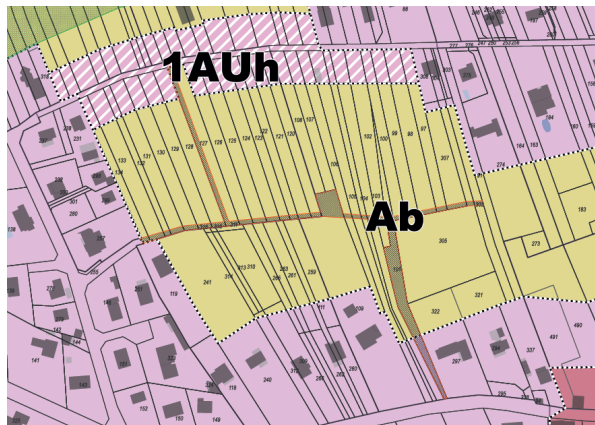
Le dossier de PLU contient, en outre, les **annexes** réglementaires.

Quelques points notables du projet :

- un objectif de 735 habitants d'ici 2035, soit une trentaine d'habitants de plus qu'actuellement ;
- un objectif de production de 40 logements d'ici 2035, afin de tenir compte de l'augmentation de la population et de la diminution de la taille des ménages. Cette production serait réalisée par densification du tissu urbain (20 à 25 logements) et par l'extension urbaine (environ 15 logements) limitée à 0,96 ha avec une densité minimale de 16 logements /ha, en respectant les objectifs du SCoT (gestion parcimonieuse de l'espace, économie de la consommation foncière) ;
- **Secteur 1AUh (à urbaniser)**, d'ores et déjà desservi par les réseaux :



- Maintien de **deux poches de vergers-prairies « intra-muros »**, au nord et à l'est de la zone urbanisée ;
- Création d'un **secteur Ac (agricole constructible)**, au nord-est du ban communal (16,78 ha) ;
- Les **zones urbaines à vocation économique** se situent dans l'écart en contrebas, au niveau de la route RD392 et de la Bruche, ainsi que le long de la route express RD142 ;
- Création d'un **emplacement réservé** (20,3 ares) : réalisation d'un itinéraire piéton, depuis le nouveau secteur 1AUh et les parcelles de prairies-vergers du nord du ban communal, vers le centre du village ;



- Mise en place d'une **protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme** afin d'identifier et de protéger les éléments favorisant la biodiversité (espaces boisés, continuités végétales, ripisylves, arbres isolés, secteurs à protéger, etc.), qui s'ajoute à l'**OAP thématique Trame Verte et Bleue**.

1.2.2 Principaux documents de cadrage et planification

La commune d'HEILIGENBERG fait partie de la **communauté de communes de la région de Molsheim-Mutzig** (18 communes en tout), mais reste compétente pour l'élaboration de son PLU.

La commune est concernée par les (et/ou soumise aux) principaux plans, documents, et points suivants :

- le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** (2020) ;
- le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bruche-Mossig** (2021) ;
- le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Bruche** (2019) ;
- le **Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin-Meuse 2022-2027** (2022) ;
- le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse** (2022) ;
- deux **zones humides remarquables** (présence de la Bruche) ;
- une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de type 1 (Cours et prairies humides de la Bruche et de ses affluents de Schirmeck à Molsheim) ;
- le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Bruche-Mossig** (2022) ;
- le **SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) d'Alsace** (2014) (**trame verte et bleue**) ;
- **Aucun site Natura 2000** n'est présent sur la commune ;
- le passage **d'une voie ferrée** (ligne ferroviaire de Strasbourg à Saint-Dié) ;
- deux **lignes électriques haute tension 63 kV**.

Compatibilité du projet de Plan Local d'Urbanisme avec les documents cadres :

Le **PPRI** (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Bruche **s'impose**, dans un rapport de **conformité**.

- L'étude de la **compatibilité** du projet de PLU avec le **SCoT** fait l'objet du Rapport de Présentation, tome B.
- La **compatibilité** du PLU aux documents de planification supérieurs (notamment : **SDAGE** et **PGRI**) se fait par l'intermédiaire du SCoT, celui-ci étant intégrateur de ces documents.
- Les dispositions du **PCAET** doivent également être prises en compte dans l'élaboration du PLU.

1.2.3 Synthèse des avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (enjeux), réponse de la Commune

Ont été reçus, au titre de l'enquête publique, les avis suivants :

- **MRAe, autorité environnementale** (Avis n°MRAe 2025AGE56 du 17 juin 2025) ;
- **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) (Avis du 19 mai 2025) ;

PPA (Personnes Publiques Associées et Consultées) :

- la **Direction Départementale des Territoires (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).

Les avis émis sont favorables, soit sans observation, soit avec des recommandations et/ou des réserves sur différents points du projet de PLU.

La commune a répondu aux observations et recommandations (mémoire en réponse (à la MRAe et aux avis des PPA) du 19 septembre, réponses au procès-verbal de synthèse reçues de la mairie par mail le 4 novembre, complétées, le 6 novembre, par le mémoire en réponse établi par le bureau d'études PRAGMA).

Les recommandations et réserves les plus significatives portent sur les points et enjeux suivants :

(Sans précision contraire, la commune a manifesté son accord avec la modification proposée.)

- la consommation d'espace :

La DDT a constaté la compatibilité du projet avec le SCoT, le projet démographique, le potentiel de densification et la consommation d'espace lui paraissant « réalistes ».

La chambre d'agriculture approuve les projections démographiques et donne un avis favorable concernant la consommation foncière.

- le secteur 1AUh (Sous-Préfecture) :

- Assouplir le nombre de places de **stationnement** obligatoires

réponse de la Commune :

La commune souhaite maintenir la rédaction prévue, pour éviter le stationnement sur l'espace public.

- **L'antenne de télécommunication** pose questions (pérennité ? plantations ?)

Réponse de la commune :

Ce pylône a été édifié sur une parcelle privée, qui, de ce fait, ne peut pas être considérée comme urbanisable à court terme. Selon les informations en possession de la mairie, cette situation pourrait perdurer ; la parcelle a donc été classée en zone Ab.

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

- Permettre l'accès à cette zone pour préserver la possibilité d'un développement agricole dans ce secteur.

Réponse de la Commune :

L'accès à la zone sera autorisé aux engins agricoles (la largeur de l'emplacement réservé n°1 le permettra).

- le secteur Ac (Agricole Constructible) :

- préciser les éléments (enjeux environnementaux et paysagers) qui ont motivé le choix du secteur (**Chambre d'agriculture**) ;

Réponse de la Commune :

La commune étayera, dans le rapport de présentation (tome B), la justification du secteur Ac.

- réduire la superficie du secteur Ac pour limiter l'impact visuel depuis la commune voisine (STILL) (**Sous-Préfecture**)

Réponse de la Commune :

La commune souhaite maintenir la superficie prévue mais, pour limiter cet impact visuel, propose de protéger le bosquet (protection de l'article L.151-23 code urbanisme).

- préciser, dans le règlement écrit, les **activités autorisées** (relatives à l'activité agricole) (**Chambre d'agriculture**).

- Zone A (Chambre d'agriculture) :

- réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation ;

- le projet économique (Sous-Préfecture) :

- L'autorisation de commerces en secteur Uhe (proximité de la RD1420) ne répond pas aux objectifs du SCOT.

- les zones humides :

- La **MRAe** demande d'identifier, en amont de la définition du zonage dans le PLU, les zones humides et cours d'eau, insuffisamment délimités.

Réponse de la commune :

Les zones humides et cours d'eau ont été identifiés (cf Rapport de présentation, qui sera complété).

Le secteur 1AUh est clairement éloigné de la trame verte et bleue et des dynamiques de zones humides. La partie basse de HEILIGENBERG, traversée par la Bruche, est très peu impactée par l'urbanisation.

Un **inventaire des zones humides** (par l'Atelier des Territoires) est en cours sur les territoires de la COMCOM, avec des réponses à partir de février 2026. La commune « s'[adossera] aux préconisations [ainsi] définies. »

- La **Sous-Préfecture** déplore que l'aménagement de l'entreprise de travaux publics (en fond de vallée), ait été réalisé au détriment de la zone humide, et incite la commune à une plus grande attention à l'avenir, afin de préserver les zones humides. La même remarque a été faite par la **CDPENAF** au sujet de la scierie.

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

- **L'OAP Trame Verte et Bleue**, imprécise, devrait être complétée et précisée (**Sous-Préfecture**), ainsi que la protection de l'art. L. 151-23 code urbanisme. Pour la **Chambre d'agriculture**, cette protection pourrait être limitée aux éléments existants (à préciser sur la trame graphique).

Réponse de la commune :

La commune prévoit de revoir l'emprise de cette trame qui couvre l'ensemble du secteur Ab et protège tous les éléments.

Observation de la commissaire enquêtrice :

La réponse de la commune est inexacte (sur le plan graphique, deux couleurs apparaissent pour le secteur Ab, selon que le secteur est, ou non, protégé par la trame L151-23) et imprécise.

- **Ripisylve de la Bruche** : Préciser que les aménagements font également l'objet d'un recul (conformité /SCoT) (**Sous-Préfecture**).

- les risques naturels et les risques sanitaires :

- **le PPRI de la Bruche :**
- le plan de zonage ne reporte pas les zones inondables : la **MRAe** recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du PLU sur les zones inondables ;

Réponse de la Commune :

Un renvoi à l'annexe PPRI sera ajouté dans la légende du plan de zonage et l'évaluation environnementale sera complétée. Les constructions/aménagements permises par le PLU sont conformes aux prescriptions du PPRI, ne réduisent pas les possibilités de stockage des eaux et n'altèrent pas l'écoulement des eaux.

- le STECAL Nt mentionne une éventuelle future activité de camping, interdite par le PPRI, la zone étant inondable (**CDPENAF et Sous-Préfecture**) ;

Réponse de la Commune :

La commune accepte « d'[améliorer] la rédaction du règlement sur la **non-possibilité de créer un nouveau camping en secteur Nt outre celui existant.** »

- **aléa modéré de retrait-gonflement des argiles en secteur 1AUh :**
- compléter le règlement et l'OAP (**MRAe**) ;
- **les deux lignes aériennes 63 kV :**
- analyser l'éventuel impact sur la santé du champ électromagnétique produit par la **ligne** et prévoir les mesures de protection nécessaires (**MRAe**) ;
- **autres risques**

- exclure explicitement certains établissements sensibles (crèches, écoles, accueil périscolaire, ...) en secteur Ue (MRAe).

Réponse de la Commune :

« La réglementation des établissements soumis à autorisation d'exploitation est suffisamment protectrice. Il n'y a pas lieu de voir le PLU surimposer des limitations. »

- appliquer une distance de recul de 30 mètres (non urbanisable) entre la forêt et les constructions (STECAL) (CDPENAF et Sous-Préfecture) ;

- le climat et l'énergie (MRAe) :

- recenser les sites susceptibles d'accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables (loi APER 10 mars 2023) (en respectant la démarche Éviter- Réduire-Compenser pour déterminer les secteurs concernés)

- divers (CCI) :

- Secteur Ue : distance minimale de recul à revoir.
- Article U4 : le ratio imposé pour le stationnement est trop rigide.

- Rédaction et présentation des éléments du PLU :

- Des extraits du précédent PLU sont encore présents dans le projet de nouveau PLU
- Compléter le tableau des indicateurs de suivi du PLU (MRAe).

1.3. le déroulement de l'enquête publique

1.3.1 Préparation de l'enquête publique avec la Commune

Réunions et visite des lieux

Le 6 juin 2025, le dossier m'a été remis. L'enquête a été organisée en collaboration avec l'équipe municipale. Le 9 juin (randonnée autour du village) et le 22 août (visite de la commune, présentée par Monsieur le Maire), j'ai pu me faire une idée précise et in situ des « points d'enjeux », intégrés à leur environnement.

Le 18 septembre, j'ai coté et paraphé le **dossier d'enquête disponible** en mairie, après en avoir **contrôlé le contenu**, et vérifié le **registre d'enquête papier**, également coté et paraphé.

Registre dématérialisé

Un **registre dématérialisé a été mis en place par PREAMBULES**, permettant, pendant toute la durée de l'enquête publique, l'accessibilité du public au dossier complet d'enquête, et la participation, par le public, à l'enquête, par le dépôt, en ligne, d'observations et/ou contributions.

1.3.2 Contenu du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, préparé par le bureau d'études PRAGMA-SCF (38 rue de la Chambre à 67360 GOERSDORF) est composé des pièces suivantes (cf article **R123-8 du Code de l'Environnement**) :

Avis d'enquête publique

0 – Page de garde

0A - **Mention des textes** régissant l'enquête publique et autres informations (selon **article R123-8 du code de l'environnement**) (façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative, décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête, et autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation du PLU)

0B - **Extrait de procès-verbal de délibération du conseil municipal du 29 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme**
et

- **Arrêté municipal n°20250901/01 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique**, signé par Monsieur Guy ERNST, maire, le 1^{er} septembre 2025

0C - **Avis de la MRAE** (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Grand-Est) n° 2025AGE56 du 17 juin 2025

0D - **Avis de la CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **du Bas-Rhin** du 19 mai 2025

0E - **Avis des Personnes Publiques Associées** (PPA)

0F - **Bilan de la concertation**

0G - **Mémoire en Réponse de la Commune** à l'Avis de la MRAe (et des PPA)

Projet de **Plan Local d'Urbanisme** arrêté le 29 janvier 2025 :

1A. **Rapport de Présentation**, tome A : **Diagnostic – État initial de l'environnement**

1B. **Rapport de Présentation**, tome B : **Explication des choix et articulation avec les autres documents**

1C. **Rapport de Présentation**, tome C : **Évaluation Environnementale**

1D. **Rapport de Présentation**, tome D : **Résumé Non Technique**

2. **PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

3. **Règlement écrit** du Plan Local d'Urbanisme

3B - Synthèse de la saisine de la CDPENAF

4. **Plan de zonage (Règlement graphique)** (au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème})

5A. **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP sectorielle **1AUh**)

5B. **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP thématique **Trame Verte et Bleue**)

6A. Annexe : **Servitudes d'utilité publique** – Liste

6B. Annexe : **Servitudes d'utilité publique** – plan

7A. Annexe sanitaire - notice écrite

7B. Annexe sanitaire - plans des réseaux

7C. Annexe sanitaire - zonage d'assainissement

8. Annexe relative au PPRI (**Plan de Prévention du Risque Inondation**) de la Bruche

9. Annexe : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

10. Annexe : Forêts soumises au régime forestier – plan

11. **Porter-à-Connaissance de la préfecture et ses annexes**

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet, il a été ajouté au dossier papier, à ma demande, des impressions A3 des pages du règlement écrit comportant des **schémas** (certains étant illisibles en format A4).

1.3.3 Le déroulé de l'enquête publique

« Faux départ » :

Par un premier **arrêté municipal, daté et signé le 5 août 2025**, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme. Toutefois, et malgré nos échanges préalables, cet arrêté contenait plusieurs erreurs et incohérences par rapport à l'avis d'enquête préparé en commun. Ces erreurs risquant de compromettre la régularité de la procédure, il a été décidé de décaler l'enquête publique, afin de prendre le temps de rectifier l'arrêté municipal.

Le 25 août 2025, après consultation de la sous-préfecture, Monsieur le Maire a signé un arrêté, retirant l'arrêté erroné du 5 août. Un avis a été envoyé aux journaux, paru respectivement les 29 août (L'Est Agricole et Viticole) et 28 août (DNA), de façon à informer le public de l'annulation de l'enquête (initialement annoncée du 27 août au 29 septembre et déjà publiée). J'ai informé le Tribunal Administratif des difficultés rencontrées. Le calendrier de l'enquête a été revu.

Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique

Par un nouvel **arrêté municipal n° 20250901/01 du 1^{er} septembre 2025**, Monsieur Guy ERNST, Maire de la commune, a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Sont ainsi précisés et/ou organisés :

➤ les dates et lieux de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du **mercredi 24 septembre 2025 à 10 heures 00 au lundi 27 octobre 2025 à 17 heures 00**, pour une durée de **34 jours** consécutifs. (Les congés scolaires ont débuté le 18 octobre 2025).

Le siège de l'enquête est la mairie de HEILIGENBERG.

➤ les horaires d'ouverture de la mairie :

En plus des horaires habituels, la mairie a été ouverte exceptionnellement le samedi 18 octobre, pour les besoins de l'enquête.

➤ les noms des commissaires enquêteurs :

Madame Joëlle BAUMANN, commissaire enquêtrice, et Monsieur Roger LETZELTER, commissaire-enquêteur suppléant, désignés par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg n° E25000032/67 en date du 2 juin 2025.

➤ les mesures de publicité : journaux d'annonces légales, affichage, QR code, site internet de la mairie

L'avis d'enquête publique a été publié, conformément à la législation, dans deux **journaux habilités**, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et dans les 8 premiers jours de l'enquête (**soit les 5 et 25 septembre pour les Dernières Nouvelles d'Alsace et les 5 et 26 septembre pour l'Est Agricole et Viticole**) et **affiché (sur fond jaune)** dans les délais, durée et format requis, devant la mairie (et sur 2 panneaux supplémentaires répartis sur le territoire de la commune). J'ai pu constater à l'occasion de chaque permanence la présence de l'affiche devant la mairie.

Sur chaque affiche, un **QR code** permettait l'accès direct au registre dématérialisé.

Le **site internet de la commune** relayait également l'information, avec un accès direct au registre dématérialisé. L'information a, en outre, été relayée par l'application mobile « *intramuros* ».

➤ les modalités de mise à disposition du public et de consultation du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête, complet, a été mis à la disposition du public à la mairie de HEILIGENBERG, pendant toute la durée de l'enquête, sous la forme d'un **dossier papier** et sur un **poste informatique**, durant les horaires **d'ouverture habituels de la mairie**. Il était également consultable et téléchargeable **en ligne**, sur le **site internet de la mairie**, et sur le **registre dématérialisé (PREAMBULES) accessible à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6521>**.

➤ les modalités de participation du public à l'enquête :

Le public a pu exprimer ses observations et propositions sur le **registre « papier »** (coté et paraphé) disponible en mairie, ou en les adressant à la mairie par **courrier postal**, ou par **courriel** à l'adresse électronique dédiée : **enquete-publique-6521@registre-dematerialise.fr**, soit encore en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse : **<https://www.registre-dematerialise.fr/6521>**.

➤ **les permanences de réception du public par la commissaire enquêtrice :**

Ont été tenues quatre permanences de deux heures chacune, à des jours différents de la semaine, dont un samedi matin, afin de permettre la plus grande participation possible du public.

➤ **Après l'enquête :**

Le rapport et les conclusions motivées seront disponibles en ligne (site de la commune, de la préfecture et site de l'enquête) pendant un an.

À l'issue de l'enquête, la commune pourra approuver le projet de PLU, le cas échéant après modifications.

➤ **Réunions publiques d'information et d'échange**

Aucune réunion publique n'a été organisée, la teneur du dossier de modification ne le justifiant pas.

1.3.4 Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune

Le 29 octobre 2025, a été remis à Monsieur le Maire le procès-verbal de synthèse résumant :

1. le contexte général et le déroulement de l'enquête,
2. les avis, observations et recommandations de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA),
3. les contributions du public,
4. quelques demandes de précisions sur certains points spécifiques.

Par courriels des 4 et 6 novembre 2025, la Commune de HEILIGENBERG m'a fait parvenir ses réponses, complétant le mémoire du 16 septembre qui apportait déjà des réponses de la commune aux observations de la MRAe, ainsi qu'à la plupart des observations des Personnes Publiques Associées.

1.3.5 Qualité du dossier et climat de l'enquête

1. Le dossier de PLU

Le dossier d'enquête et le Résumé Non Technique sont globalement clairs. Cependant, le dossier de PLU, repris en « copier-coller » du PLU de 2019 (annulé), présente de nombreuses coquilles, ainsi que des paragraphes entiers du précédent PLU reprenant les chiffres qui ont précisément motivé cette annulation. Une relecture attentive aurait permis d'éviter cela.

Une relecture attentive et exhaustive de tous les éléments du PLU devra être faite avant son approbation définitive.

L'erreur de la mairie, dans la **communication d'une première version obsolète des éléments du projet de PLU**, a été rapidement rectifiée, mais m'a obligée à repointer tous les documents (déjà lus et annotés). Cependant, au moins un habitant a noté des différences entre les versions successivement disponibles sur le site de la mairie. Une telle situation est évidemment à éviter.

2. l'organisation de l'enquête

Le « faux départ » provoqué par les erreurs figurant dans l'arrêté municipal du 5 août, et la rectification, par la mise en place d'un nouveau calendrier, a également généré une grosse perte de temps.

3. le déroulé de l'enquête

L'équipe municipale a mis en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à son bon déroulement (salle à disposition pour les permanences, et ouverture exceptionnelle un samedi matin).

Les échanges avec l'équipe municipale se sont toujours déroulés de façon cordiale, constructive et avec une grande réactivité : **qu'elle en soit ici remerciée.**

Conclusion partielle, sur le déroulement de l'enquête publique :

Monsieur le Maire a pris la décision qui s'imposait en retirant l'arrêté erroné du 5 août, et en reprenant toute la procédure, par un arrêté rectificatif.

Je considère que l'enquête, organisée selon les dispositions de l'arrêté municipal du 1^{er} septembre 2025, s'est déroulée dans le respect des textes législatifs en vigueur (codes de l'environnement et de l'urbanisme).

La publicité et l'information du public ont été très satisfaisantes, celui-ci a eu la possibilité de faire part de ses observations.

1.4 les enseignements de l'enquête

1.4.1 La participation du public

1.4.1.1 Bilan quantitatif des visites et observations :

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

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

Visites au cours des permanences :

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 9 « visites » (un couple étant compté pour 1 visite) (avec, ou sans, inscription d'observation, dans le registre papier et/ou dépôt de document à annexer au registre).

1.4.1.2 Résumé des contributions du public

Afin de respecter la législation sur la protection des données personnelles (RGPD), les observations du public ont été anonymisées dans le présent rapport qui sera disponible sur internet.

(Sans précision contraire, la commune a manifesté son accord avec la modification proposée. L'avis de la commissaire enquêtrice figure au chapitre suivant : enjeux et conclusions partielles.)

4. Observations générales sur le projet de PLU

1.1 Contribution de Monsieur J.M.S. :

document de 7 pages d'observations concernant :

1. Rapport de présentation :

Apporte des précisions et mises à jour

Réponses de la Commune :

Les erreurs relevées seront rectifiées.

La production/consommation d'eau de la commune seront précisées. Les sources qui alimentent la commune assurent une production d'eau largement suffisante.

2. PADD :

- Les chiffres avancés par la commune ne correspondent pas à ceux du SCoT.
- 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 (protection des habitats et des corridors de déplacement de la faune, et préservation du paysage).

Réponses de la Commune :

- Le **choix du positionnement du secteur 1AUh au niveau de la rue des Champs** a fait l'objet d'un travail de concertation approfondie avec l'ensemble des personnes publiques associées, en analysant de nombreux critères (urbanisation, voirie, réseaux eau et assainissement fortement engagée, etc.)

- Cf Rapport de présentation (tome C : évaluation environnementale p. 39) : les incidences négatives sont considérées comme faibles.

Analyse de la commissaire enquêteur :

- Les PLU doivent être compatibles (sans obligation de conformité) avec les orientations du SCoT.
- Le choix du secteur est du domaine de compétence des élus.

Monsieur J.M.S. propose un positionnement différent du secteur 1AUh (arrière du lotissement DANNECK).

Réponse de la Commune :

Le site proposé a fait l'objet d'une réponse de la commune, il n'est pas adapté.

Plusieurs autres sites ont été étudiés par la commune. Le site choisi par les élus a été approuvé par la DDT et les PPA comme étant le plus judicieux.

- Solliciter la CEA pour réhabiliter le passage sous la route au niveau du pont de la Bruche et sécuriser la traversée du rond-point vers la gare et la piste cyclable.
- prendre en compte le potentiel de valorisation des toitures des bâtiments communaux

Réponses de la Commune :

La commune prendra attache avec la CEA pour réhabiliter le passage sous la route.

Une étude relative au photovoltaïque sera menée en collaboration avec la COMCOM de Molsheim.

3. Règlement :

- secteur FROESCHENLACH (« mare aux grenouilles »), où les prés sont périodiquement gorgés d'eau : prévoir des dispositions pour les soubassements ;
- « Le sol ne permet pas la gestion de l'eau de gouttière par infiltration. »

Réponses de la commune :

Concernant le sujet de l'infiltration des eaux, le règlement reprend les attendus du SDEA (organisme compétent / réseaux d'eau et d'assainissement).

1.2 : Observations de Monsieur H.J., par courrier :

Monsieur H.J. approuve le projet de PLU et fait part d'observations, la mairie y répond.

1.3 : Contribution de Monsieur et Madame G.K. :

- Le projet de secteur 1AUh n'est pas adapté aux besoins de la commune (secteur FROESCHENLACH : inondations régulières, remontées d'eau dans les caves, risque d'inondation en contrebas) ; zone de captation et infiltration des eaux pluviales, sols argileux (rétractation et dégâts sur les maisons) ; zone en crête de colline à préserver ;
- Le potentiel existant dans le village actuel est suffisant pour atteindre l'objectif du PLU ;
- Le dossier est erroné et incomplet ;
- Proposition d'alternatives.

Réponses de la Commune :

La justification du besoin de création du secteur 1AUh et la prise en compte du potentiel de densification du tissu bâti existant figurent au rapport de présentation (tome A) ; les PPA ont bien validé cette analyse.

Concernant le choix du secteur : cf réponse de la mairie ci-dessus (page 72).

La gestion des eaux de pluie est organisée par le règlement.

Les sites alternatifs ont été étudiés par la commune. Le site choisi par les élus a été approuvé par la DDT et les PPA comme étant le plus judicieux.

5. Demandes de reclassement de parcelles sur le plan de zonage :**2.1 Demande de M. et Mme J. et J. H. :**

M. et Mme H. constatent qu'une bande de terrain leur appartenant, classée en zone U dans le PLU de 2019, est reclassée en secteur Ab (non constructible) dans l'actuel projet. Ils demandent le reclassement en zone constructible.

Réponse de la Commune :

M. et Mme H. disposant d'une autorisation d'urbanisme, il serait logique d'envisager d'intégrer les terrains correspondants dans la zone Ur. Le point sera soumis aux élus.

2.2 Demande déposée par Monsieur R. H. :

M. R. H., propriétaire, en limite de la zone Ur, d'un terrain dont une partie se trouve en zone Ab (inconstructible), demande que la limite de zone soit déplacée, pour inclure (au moins partiellement) son terrain en zone U (comme la parcelle voisine).

Réponse de la Commune :

La parcelle voisine a été incluse dans la zone U en raison de la construction qui l'occupait.

Un certificat d'urbanisme demandé par M. R. H. a été refusé par le préfet car le projet se situait en dehors des Parties Actuellement Urbanisées.

Le tracé a été retenu après échanges avec les PPA ; les marges de manœuvre de la commune peuvent être considérées comme nulles. Étendre la zone urbanisée dans ce secteur et sur la motivation de M. H. est difficilement justifiable.

Toutefois, la requête sera soumise à la commission du conseil municipal.

2.3 Demande de Monsieur P. M., représenté par ses fils et par Maître J.L., avocat :

Monsieur P. M. est propriétaire d'un terrain dont seule une petite partie est en zone Ur du projet de PLU, le reste du terrain étant classé en zone Nb (inconstructible). Monsieur P. M. demande le classement du terrain en secteur Ur.

Réponse de la Commune :

Le préfet considérant ce secteur comme situé en dehors des Parties Actuellement Urbanisées, le classement en zone U pourrait relever de l'extension.

Pour délimiter la zone U, la commune a choisi de s'arrêter aux parcelles déjà bâties, en y incluant les constructions (obtenues légalement) comprises dans la forme urbaine du village. A donc été inclus dans la zone U, l'abri existant sur la parcelle, qui est donc constructible : il est possible d'y implanter une construction d'une emprise au sol de 272 mètres carrés (avec un jardin s'étendant en zone A).

Le classement en zone U du terrain voisin (validé par les PPA) est justifié par la commune.

2.4 Demande de Monsieur M.A., représenté par Maître L.J.D., avocate :

La maison de Monsieur A. demande le classement en zone U ou 1AU de sa maison, située en zone A sur le plan.

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.

Monsieur A. a obtenu un permis pour la construction, en zone A, d'un bâtiment destiné à une activité agricole. Il a, par la suite, changé la destination du bâtiment (en zone A), en habitat, hors de tout cadre légal. Aussi, on ne peut pas considérer que ce bâtiment se trouve en zone U, et son maintien en zone agricole est légitime.

2.5 Demande de Monsieur R.W. :

Monsieur W. pose la question de la limite de constructibilité de ses parcelles, se référant à un certificat d'urbanisme de 2019.

Réponse de la Commune :

La commune ne peut pas étendre les limites de constructibilité sur la motivation d'un certificat d'urbanisme périmé depuis fort longtemps.

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

Madame C.D., et Monsieur et Madame P.H. posent des questions relatives au raccordement de leurs maisons (complexité technique du fait de la dénivellée importante des terrains).

Réponse de la Commune :

La mairie recommande à Madame C.D. et Monsieur et Madame P.H. de s'adresser à la COMCOM, qui a la compétence « Eau potable, Eaux usées et Eaux pluviales ».

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Un intérêt de l'enquête publique est également de pouvoir réorienter les personnes vers les bons interlocuteurs.

Qualité de l'information et participation du public :

Selon les statistiques produites par le registre dématérialisé PREAMBULES, **1667** personnes ont **visité** le site dédié à l'enquête publique, **1134 documents** du dossier d'enquête **ont été téléchargés**. (Pour mémoire, le village compte un peu plus de **700 habitants**). Ceci permet de démontrer l'efficacité de la publicité (légale et complémentaire) mise en place par la commune.

Les registres (papier et dématérialisé) ont été disponibles pendant toute la durée de l'enquête, et 4 permanences ont été tenues. Le public a participé par visites lors des permanences, envoi de courriers à la mairie, dépôt d'observation sur le registre papier et dématérialisé.

Le public a donc largement utilisé les moyens d'information mis à sa disposition, mais s'est (relativement) faiblement exprimé.

Il me semble que ceci peut être interprété comme une bonne acceptabilité du projet dans sa globalité, ainsi qu'une confiance dans l'équipe municipale.

1.4.2 : Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice

J'ai profité du procès-verbal de synthèse pour demander des précisions sur certains points spécifiques à Monsieur le Maire, qui m'a apporté les réponses suivantes :

Concernant l'identification des zones humides :Réponse de la Commune :

La commune a apporté des précisions dans ses réponses des 4 et 6 novembre, cf ci-dessus (page 65)

Concernant l'antenne de télécommunication et la ligne électrique haute-tension (niveaux d'émissions des ondes électromagnétiques) : **quelles sont les précautions envisagées pour une meilleure connaissance/prise en compte de cette potentielle nuisance ?**

Réponse de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a déclaré accepter de compléter l'évaluation environnementale sur ce point.

La commune a également répondu au sujet de l'antenne de télécommunication (cf Obs PPA chap. 3 page 64), mais n'a pas apporté de réponse précise concernant les taux d'émission d'ondes électromagnétiques par la ligne électrique et l'antenne.

Une information devra être apportée aux futurs acquéreurs.

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 ?

Réponses 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. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

La marge de manœuvre est effectivement plus faible que dans les grandes agglomérations ; cependant, cet aspect étant amené à concerner, tôt ou tard, tout un chacun, cela ne doit pas empêcher la commune d'intégrer cette problématique dans le cahier des charges de ses réflexions concernant tout projet d'aménagement (notamment, questions d'accessibilité, dans toute la commune et plus spécifiquement, dans le nouveau secteur 1AUh).

Concernant l'OAP sectorielle 1AUh : et la suggestion de prévoir, a minima, un trottoir d'un côté, pour la protection des piétons (notamment la nuit) ?

Réponses de la Commune et analyse de la commissaire enquêteur :

« Pour des voies de pure desserte locale sans aucun trafic de transit, la solution de rue sans trottoir a fait ses preuves. Cependant, nous en prenons note et portons à l'étude cette proposition. »

Observations et questions concernant le règlement :

Des réponses, précisions et intentions de rectification sont apportées par la mairie.

Conclusions Motivées :

2. Enjeux et conclusions partielles

2.1 Sujets et problématiques soulevés par le projet de Plan Local d'Urbanisme

Les élus de HEILIGENBERG ont souhaité doter leur commune d'un PLU pour organiser l'aménagement du territoire en préservant le cadre de vie tout en poursuivant les objectifs et équilibres énumérés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

En leur qualité de représentants élus par les citoyens, ils ont légitimité pour l'établir, ainsi, qu'en principe, une grande liberté d'action, encadrée cependant par la nécessité de respect de la législation et de la compatibilité avec les documents supérieurs (SCoT, notamment), et, surtout, des objectifs de limitation de consommation d'espace.

Les problématiques soulevées par le projet de PLU de la commune de HEILIGENBERG ressortent, pour l'essentiel, des avis de l'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA), globalement favorables au projet.

Le public s'est très largement intéressé à l'enquête (cf le nombre très important de visites sur le registre dématérialisé, et le nombre de téléchargements de pièces du dossier) ; cependant, un faible nombre de personnes a participé activement par le dépôt d'une contribution.

Ceci peut être interprété comme une approbation du projet.

Trois contributeurs ont fait de nombreuses observations, permettant l'amélioration du projet ; sept contributions portent sur des intérêts privés.

Le terme **COMCOM** ci-après renvoie à la **Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig**.

Les principaux enjeux qui ressortent du dossier et de l'enquête publique sont les suivants :

Enjeu 1 : la consommation d'espace et la préservation des sols

- la superficie du secteur 1AUh
- la consommation d'espace pour l'activité économique

Enjeu 2 : la localisation du secteur 1AUh et son OPA

- les potentielles zones humides
- l'aléa de retrait-gonflement des argiles en secteur 1AUh
- les deux lignes aériennes 63 kV
- trottoirs zone 1AUh

Enjeu 3 : les risques

- le PPRI de la Bruche
- le franchissement du rond-point de la RN 1420 (accès gare et piste cyclable depuis le village)

Enjeu 4 : les espaces naturels et la protection de l'environnement et de la biodiversité

- les zones humides
- la mise en place d'une OAP thématique relative à la trame verte et bleue, et la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Enjeu 5 : la zone A

- le secteur Ac (Agricole Constructible)
- la zone Ab de 6ha « enclavée » au sud du secteur 1AUh

Enjeu 6 : l'emplacement réservé

Enjeu 7 : le climat et l'énergie

Enjeu 8 : le projet économique

Enjeu 9 : les demandes d'ordre privé

- les demandes de modification de zonage de parcelles

Enjeu 10 : le projet dans sa globalité

- les équilibres de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme
- la cohérence globale du projet
- l'inclusion des personnes en situation de handicap (art. L101-2 code urbanisme, 8°)
- la rédaction et la présentation des éléments du PLU

2.2 Appréciation des différents enjeux :

Enjeu 1 : la consommation d'espace et la préservation des sols

- la superficie du secteur 1AUh

Les objectifs fixés doivent être en rapport avec les objectifs démographiques et respecter les quotas fixés par le SCoT, notamment en ce qui concerne la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Le DOO du SCoT Bruche-Mossig (pages 24 et 26) a ainsi fixé :

- le rythme maximal de consommation foncière à usage résidentiel pour l'ensemble de la COMCOM de la Région de Molsheim-Mutzig : 48 ha de 2020 à 2030, puis 26 ha de 2030 à 2040,
- et l'indicateur de densité minimale : 16 logements par ha pour les villages (notamment, HEILIGENBERG).

Le PLU de la commune de HEILIGENBERG approuvé en 2019 a été annulé en 2022 par le Tribunal Administratif : en raison d'une surface d'extension de la zone urbaine trop importante, il engendrait une consommation excessive d'ENAF et était incompatible avec le SCoT.

Le nouveau projet de PLU, tel qu'il est aujourd'hui proposé par la commune, a largement réduit ses ambitions (objectif démographique et consommation d'ENAF, selon le potentiel de densification).

L'objectif est de permettre la construction d'environ 40 logements d'ici 2035 pour accroître la population de 30 habitants (croissance annuelle de +0,4%), tenant compte du contexte de diminution de la taille des ménages.

Ces objectifs sont considérés comme cohérents et compatibles avec le SCoT, par la MRAe et les PPA.

Ces logements seraient construits, d'une part, en utilisant le potentiel de densification du tissu urbain existant (estimé à environ 25 logements), et en extension urbaine (environ 15 logements).

Le potentiel de densification du tissu bâti existant a été étudié par la commune (Rapport de présentation, diagnostic) et pris en compte. La réhabilitation du bâti ancien est considérée comme négligeable dans la recherche de solutions.

En respectant la densité minimale de 16 logements à l'hectare prévue par le SCoT, l'extension urbaine (objectif de 15 logements) serait limitée à 0,96 hectare, sur le secteur 1AUh à créer.

La surface totale consommée pour l'habitat de janvier 2011 à décembre 2020 s'élève à 2,22 hectares (cf portail ministériel « *Mon Diagnostic Artificialisation* »). Le projet de la commune respecte ainsi les objectifs de réduction de consommation du foncier d'au moins 50% d'ici 2030 (1,1 ha au maximum).

À noter : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) (telle que modifiée par la loi L.2023-630 du 20 juillet 2023) a prévu (art. 194, III 3°bis) un « **droit à l'hectare** », garantissant, à une commune couverte par un plan local d'urbanisme, une surface minimale de consommation d'ENAF d'un hectare.

- Consommation d'espace pour l'activité économique

Les zones concernées étant déjà artificialisées, le projet n'entraînera pas de consommation d'espace supplémentaire.

Conclusion partielle :

La commune est soumise à la nécessité de prévoir l'augmentation (raisonnée) de sa population, et doit permettre l'accueil des nouveaux arrivants. La densification du bâti existant est une solution à prioriser ; cette solution a été étudiée par la commune mais elle trouve rapidement ses limites. La réhabilitation des logements vacants est une piste à étudier, mais difficile à mettre en œuvre dans une commune de la taille de HEILIGENBERG où le potentiel et la marge de manœuvre sont très faibles. Elle n'a donc d'autre choix que de procéder, au moins partiellement, par extension.

La commune a tiré les conséquences des reproches faits au précédent PLU en réduisant très largement le secteur à urbaniser. Les réponses apportées aux différentes interrogations (observations des PPA et demandes de reclassement de parcelles privées) montre qu'elle entend respecter (et faire respecter) cette exigence de limitation de consommation du foncier.

En conséquence, et au regard des éléments évoqués plus haut, je constate que la commune a répondu avec rigueur et pragmatisme aux exigences posées par les textes en matière de limitation de consommation d'ENAF.

Enjeu 2 : la localisation du secteur 1AUh et son OPA

La localisation du nouveau secteur a fait réagir le public (deux contributions à ce sujet), qui s'inquiète notamment de la présence d'eau au lieu-dit FROESCHENLACH (« *mare aux grenouilles* »), et propose des solutions alternatives.

Pour faire leur choix, les élus ont étudié plusieurs possibilités ; le choix du site rue des Champs est le résultat de la concertation avec les personnes publiques associées, après étude de plusieurs critères : urbanisation, utilisation d'éléments existants/nécessité de réalisation de nouvelles infrastructures, etc. La rue des Champs offrirait le meilleur bilan global et serait donc le plus judicieux.

Le rapport de présentation montre les cartographies des zones humides potentielles. Cependant, l'autorité environnementale a interrogé la commune au sujet de cette identification, notamment en zone 1AUh. Selon la commune qui connaît bien son territoire et les enjeux, le secteur 1AUh est clairement éloigné de la trame verte et bleue et des dynamiques de zones humides.

L'étude lancée à l'initiative de la COMCOM comportant notamment un **inventaire des zones humides** de son territoire, qui devrait être finalisée en 2026, permettra d'apporter une réponse objective et documentée à cette question. La commune en tirera les éventuelles conséquences, dans la mise en œuvre de son PLU. (Cf également, à ce sujet, l'enjeu 4 ci-dessous).

➤ **l'aléa de retrait-gonflement des argiles**

Une bonne partie du bourg (y compris la future zone 1AUh) est concernée par ce risque (considéré comme modéré). À la demande de la MRAe, la commune a accepté de compléter le règlement et l'OAP par une information spécifique.

➤ **la ligne électrique haute tension et l'antenne de télécommunication**

La MRAe a recommandé d'analyser l'éventuel impact sur la santé du champ électromagnétique produit par la **ligne électrique haute tension** (63 kV) et de prévoir les mesures de protection nécessaires ; la commune accepte de compléter l'évaluation environnementale sur ce point, mais n'apporte pas plus de précisions. Cette ligne électrique (en réalité de 20 000 volts selon la commune) est située à l'arrière des terrains constructibles, et son enfouissement, à terme, est une possibilité.

La même question (éventuel impact) de **l'antenne de télécommunication** a été posée, là également sans retour précis.

Le niveau d'émission de ces équipements pouvant être source d'inquiétudes et/ou d'impacts sur la santé, il serait intéressant d'apporter l'information la plus précise possible, aux habitants actuels et aux futurs acquéreurs, dans l'attente d'analyses chiffrées et documentées (ou d'un éventuel enfouissement).

➤ trottoirs zone de rencontre

L'aménagement de ce secteur, qui prévoit une « ambiance zone de rencontre » où la vitesse sera limitée, pourrait présenter un risque pour la sécurité des piétons, enfants, personnes à mobilité réduite ou âgées (notamment de nuit). J'ai donc soumis à la commune (dans le procès-verbal de synthèse) l'idée d'un trottoir, a minima d'un côté. Le bureau d'étude a répondu : « 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. » La commune va toutefois étudier cette proposition.

Conclusion partielle :

Je considère que le choix de l'emplacement du secteur 1AUh, qui est du domaine de compétence des élus, a été étudié sous plusieurs critères, est pragmatique et prend en compte les réalités et contraintes locales.

Je constate que ce secteur 1AUh et son OAP sont en cohérence avec l'objectif n°1 fixé par le PADD ; les observations et objections ont été étudiées par la commune qui a, soit accepté d'apporter, au projet, les améliorations proposées, soit motivé le maintien des dispositions initialement prévues.

En conséquence, au vu des remarques émises par la MRAe, les PPA et le public, j'émet, relativement à ce secteur 1AUh, les **recommandations** suivantes :

- dès obtention des résultats de l'inventaire des zones humides mené par la COMCOM, en tirer les conséquences ;
- organiser la meilleure information possible du public et des futurs acquéreurs (rapport de présentation, règlement, OAP) relative aux potentiels risques (retrait-gonflement des argiles et taux d'émission d'ondes électromagnétiques émises par la ligne électrique haute-tension et par l'antenne de télécommunication) ;
- soumettre au conseil municipal l'idée d'un trottoir en zone de rencontre ;

tout en étant favorable à la création de ce secteur 1AUh ainsi qu'à l'OAP destinée à en encadrer la mise en œuvre.

Enjeu 3 : les risques

Camping et PPRI (secteur Nt) :

Les PPA ont relevé la mention, dans le règlement (art. N1), d'une éventuelle future activité de camping, au niveau du secteur Nt (au niveau de la Bruche). Cette **zone** étant répertoriée comme **inondable** par le PPRI (Plan de Protection des Risques Inondation), **l'installation d'un nouveau camping est interdite.**

La commune, dans son mémoire en réponse, a déclaré accepter « *d'[améliorer] la rédaction du règlement sur la **non-possibilité de créer un nouveau camping en secteur Nt outre celui existant.*** »

Conclusion partielle :

Étant donné l'importance de l'enjeu (la sécurité des personnes, en priorité), il est nécessaire d'adopter une règle stricte et très claire.

J'émettrai une **réserve** sur ce point précis, **afin que soit clairement interdite, dans les documents du PLU à approuver, l'installation de tout nouveau camping dans la zone inondable** (tout en prenant acte de la déclaration, en ce sens, de la mairie).

À la demande de la MRAe, l'information relative aux incidences du PLU sur les zones inondables sera complétée, et un renvoi à l'annexe PPRI sera ajouté dans la légende du plan de zonage.

Accès à la gare et à la piste cyclable

L'accès à la gare et à la piste cyclable depuis le village impose aux cyclistes et piétons de traverser le rond-point de la RN 1420, très fréquenté et non sécurisé. Un habitant a mentionné l'existence d'un passage sous la route au niveau du pont de la Bruche. Bien que ce point ne relève pas du PLU, la commune est d'accord pour prendre attache avec la CeA pour réhabiliter ce passage et ainsi sécuriser le franchissement de ce point dangereux.

Conclusion partielle :

J'incite la commune à prendre l'initiative de soumettre ce point à la CeA. La sécurisation du passage permettra peut-être d'augmenter la part du vélo dans les déplacements vers la gare.

Enjeu 4 : les espaces naturels et la protection de l'environnement et de la biodiversité

La prise en compte, par les élus, de la nécessité de protéger l'environnement et la biodiversité, sur le territoire de la commune, ressort très clairement des différents documents du PLU : volonté de limiter l'extension urbaine, de préserver les espaces de prairies et vergers au nord de la commune en classant une grande partie du territoire en zone Ab, de conserver des « poches vertes » au sein de l'enveloppe urbaine, etc. La trame verte et bleue fera l'objet d'une OAP thématique (en relation avec la COMCOM), et les haies, arbres, seront protégés par une trame spécifique.

Des questionnements subsistent toutefois, relatifs à la localisation des potentielles zones humides, ainsi qu'à la protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

➤ les zones humides

Les cartographies des zones humides potentielles ont été présentées dans le projet de PLU ; cependant, elles ont été considérées comme « insuffisamment délimitées » selon l'autorité environnementale, qui préconise de les identifier en amont de la définition des zonages dans le PLU. La MRAe rappelle en effet qu'il est quasi impossible de restaurer une zone humide qui a été détruite.

En réponse, la mairie a précisé que la partie basse de HEILIGENBERG, au niveau de la Bruche, était très peu impactée par l'urbanisation.

Le futur secteur 1AUh est, toujours selon la mairie, clairement éloigné des zones humides. Toutefois, la présence d'eau, après de fortes pluies, sur ce secteur, pose question aux habitants (cf dans ce chapitre l'enjeu 2).

Conclusion partielle :

L'étude lancée à l'initiative (et à l'échelle) de la COMCOM et réalisée par l'Atelier des Territoires, comprenant un inventaire des zones humides, avec des retours à partir de février 2026, permettra d'apporter, dans un délai relativement proche, une réponse objective et documentée à cette question.

Je considère que la commune, en déclarant « s'adosser » aux résultats de ce diagnostic, a pris en compte la réalité de cet enjeu. Elle n'aura d'autre choix que de se conformer aux exigences fixées par les textes.

En conséquence de cet engagement de la mairie, je considère que cet enjeu est pris en compte.

- **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), et la mise en place d'une OAP thématique relative à la trame verte et bleue**

La protection de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme et la référence à une OAP thématique « trame verte et bleue », ont été saluées par les PPA.

Cependant, des observations ont été émises, concernant les éléments à intégrer à ces protections : l'OAP Trame Verte et Bleue, imprécise, devrait être complétée selon la DDT et la sous-préfecture, et concernant l'identification des éléments concernés (limitation aux éléments existants pour la chambre agriculture).

La commune a répondu positivement aux demandes des PPA, cependant, il me semble qu'un flou subsiste concernant l'encadrement de la protection de l'art. L151-23 :

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

Cette affirmation est inexacte : en effet, deux couleurs apparaissent, pour le secteur Ab, sur le plan graphique (cf notamment la zone enclavée (au sud du secteur 1AUh), qui apparaît comme non couverte par la trame L151-23).

La commune a toute latitude pour définir la protection à apporter, cependant, s'agissant de prescriptions contenues dans le règlement, opposables, celles-ci doivent être définies précisément afin d'éviter des confusions, contournements de la règle, et des motifs de conflits/contentieux.

L'identification des éléments à protéger au titre de cet article n'est, en effet, pas neutre : le règlement prévoit (page 11) qu'ils sont « à conserver, à valoriser, à replanter (...) », « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-23 CU [devant] être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ».

Le périmètre de la protection doit donc être précisé :

- dans l'espace (trame délimitant les secteurs concernés)
- identification des éléments (cartographie et/ou liste)
- dans le temps : protéger les éléments existants (cf question posée par la chambre d'agriculture) et/ou nouveaux ?

Conclusion partielle :

L'instauration de ces protections est un moyen de préserver la grande qualité environnementale du village de HEILIGENBERG et des surfaces de prairies et vergers qui l'entourent. Cependant, **je suggère de revoir le périmètre et la délimitation de la protection de l'article L.151-23 afin d'en assurer l'efficacité.**

Enjeu 5 : la zone A

le secteur Ac (Agricole Constructible)

Ce secteur (qui n'existait pas sur le plan de zonage de 2019) a été créé à la demande de la Chambre d'agriculture, qui estime indispensable de préserver la possibilité, pour un agriculteur, de s'installer sur le ban de la commune, quand bien même celle-ci ne compterait plus d'agriculteur depuis plusieurs années.

Cette obligation découle également du DOO du SCoT.

Cela étant précisé, la localisation et la surface du secteur Ac relèvent, en principe, de la libre appréciation des élus.

La sous-préfecture a proposé d'en réduire la superficie pour limiter l'impact visuel depuis la commune voisine (STILL). La CDPENAF a estimé que sa taille était « raisonnable ». Le public est resté muet sur ce point.

La commune, quant à elle, souhaite maintenir la délimitation prévue pour ce secteur, estimant l'impact suffisamment encadré par les dispositions du règlement. En effet, l'article A5 (*intégration architecturale et paysagère des projets*) préconise des façades en bois et une intégration dans le paysage par la plantation d'arbres et de bosquets.

Les activités et constructions sur les secteurs Ac sont strictement encadrées et limitées par le code de l'urbanisme, permettant d'éviter l'implantation de projets non liés à une exploitation agricole professionnelle et pérenne. Toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme en zone agricole sont analysées au cas par cas, avec la participation de la Chambre d'agriculture d'Alsace et des services de l'État.

Il me semble que dans ces conditions, le risque d'abus ou de contournements est effectivement limité.

Conclusion partielle :

Le secteur Ac est le résultat d'une concertation entre la commune, la Chambre d'agriculture et la CDPENAF, et a été justifié, tant dans son principe, que pour sa superficie et ses délimitations. Les impacts (visuels, acoustiques, et/ou sur l'environnement) ont été anticipés par la rédaction de prescriptions spécifiques dans le règlement, qui devraient permettre l'intégration discrète des constructions dans ce paysage de prés et vergers.

En conséquence, je suis **favorable** à l'inscription de ce secteur constructible au sein de la zone A du PLU.

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

La création de la zone 1AUh provoquera l'enclavement d'environ 5 ha d'espaces actuellement valorisés par l'agriculture ; la chambre d'agriculture demande la mise en œuvre de dispositions nécessaires au maintien de l'activité agricole dans ce secteur.

La commune a répondu positivement, la largeur de l'emplacement réservé permettra l'accès aux engins agricoles.

L'enclavement de cette surface est une conséquence directe de l'inscription, sur le plan de zonage, de la nouvelle zone 1AU ; cependant, et comme il a déjà été exposé précédemment, la commune a une marge de manœuvre réduite quant à l'implantation de cette nouvelle zone urbanisable, et la zone sera classée en secteur Ab (Agriculture support de biodiversité) où les possibilités de construction sont très limitativement autorisées.

Conclusion partielle :

La commune permettra le maintien de l'exploitation agricole de cette zone ainsi que le maintien de la biodiversité. En conséquence, et au regard des éléments évoqués plus haut, je n'ai pas d'objection à formuler concernant ce site.

Enjeu 6 : l'emplacement réservé n°1

Cet emplacement réservé a pour objectif de créer un chemin reliant le nouveau secteur 1AUh au centre du village (mairie, école).

Sa largeur sera suffisante pour permettre l'accès des machines agricoles au secteur de prairies enclavé (cf point précédent).

Conclusion partielle :

Ce futur chemin à créer permettra l'accès notamment à la mairie et à l'école, dans des conditions de plus grande sécurité qu'en passant par les rues principales du village, dans un contexte de volonté de développement des modes de « déplacement doux ».

En conséquence, je suis **favorable** à l'inscription, dans le PLU, de l'emplacement réservé n°1.

Enjeu 7 : le climat et l'énergie

La commune va compléter les documents du PLU relativement au recensement des possibilités d'accueil des énergies renouvelables et des sites susceptibles d'accueillir de tels dispositifs (toitures et friches), et une étude relative au photovoltaïque sera menée en collaboration avec la COMCOM.

Conclusion partielle :

Les possibilités sont toutefois plus limitées sur les petites communes, sachant de plus que certaines compétences relèvent de la COMCOM.

Je souligne toutefois la volonté de la commune d'accéder aux demandes des PPA de compléter les documents sur ce sujet.

Enjeu 8 : le projet économique

Le tissu économique est essentiellement composé de la scierie SIAT BRAUN (en contrebas) et de TPE situées dans le village. Ainsi que l'a relevé la Chambre de commerce et d'industrie, « les enjeux en matière de développement économique y sont très limités », sans impact immédiat au niveau du projet de PLU.

Conclusion partielle :

Je considère que ce point a été intégré au PLU en proportion de l'importance (actuellement limitée) des enjeux. Comme tout autre point du PLU, il pourra être amené à évoluer en fonction des nécessités.

Enjeu 9 : les demandes d'ordre privé

Demandes de modification de zonage de parcelles privées

L'élaboration d'un PLU est un équilibre à trouver entre des intérêts privés et des enjeux collectifs, et notamment la limitation globale de la consommation d'espaces.

Cinq demandes du public ont porté sur le classement, en zone constructible, de parcelles situées en zone non constructible sur le projet de plan de zonage, qui a été arrêté par le conseil municipal (en concertation avec les PPA), en tenant compte des contraintes.

Chaque réponse qui viserait à ajouter une parcelle à la zone constructible pourrait relever de l'extension et la surface concernée devrait être déduite de la zone 1AUh, pour respecter le quota maximal d'étalement urbain. L'incidence est d'autant plus grande pour une commune de la taille de HEILIGENBERG.

Chaque demande a donc été étudiée attentivement, selon les caractéristiques de chaque terrain, par la commune, qui a présenté des arguments qui tendent à repousser ces demandes, pour quatre d'entre elles.

Demande n°1 : Monsieur et Madame J. et J.H.

La commune précise que M. et Mme J. et J.H. disposent actuellement d'une autorisation d'urbanisme, elle estime donc logique d'envisager d'intégrer les terrains correspondants dans la zone Ur du plan de zonage.

Les parcelles concernées étaient classées en zone U du PLU de 2019. Certes, il n'existe pas de droit acquis en la matière, et le PLU de 2019 a été annulé. Cependant, on peut considérer que la demande de Monsieur et Madame J. et J.H. est susceptible de présenter (à moyen terme) un intérêt pour la collectivité, si le projet d'installation, par leur petit-fils, d'un cabinet médical, sur ces parcelles, aboutit.

Conclusion partielle Monsieur et Madame J. et J.H. :

Le classement (partiel) de ces parcelles en zone urbaine, identique au tracé du PLU de 2019, ne sera pas comptabilisé dans le quota d'extension urbaine, et, étant donné leur surface et leur situation, n'aura pas d'incidence significative sur la surface urbanisée de la commune.

Je suis donc très favorable à l'étude, par les élus, de la demande de M. et Mme J. et J.H., et à l'intégration de la partie concernée en zone urbanisée. J'émettrai une recommandation dans ce sens.

Demandes n° 2 à 5 : Messieurs R.H., P.M., M.A., et R.W.

N° 2 : Monsieur R. H. demande que la limite de zone soit déplacée, afin d'inclure (au moins partiellement) son terrain en zone urbaine. Il évoque la situation de la parcelle voisine. Les situations, toutefois, ne peuvent pas être comparées (au risque de voir exploser le quota d'extension urbaine). Un certificat d'urbanisme demandé précédemment par M. R. H. a été refusé, le projet se situant en dehors des Parties Actuellement Urbanisées de la commune.

Pour la commune, accéder à la demande de M. H. est difficilement justifiable.

Je la rejoins totalement dans sa position.

N° 3 : Monsieur P. M. est propriétaire d'un terrain dont seule une petite partie est en zone Ur du projet de PLU, le reste du terrain étant classé en zone Nb (inconstructible).

Ce secteur étant situé en dehors des Parties Actuellement Urbanisées selon le préfet, son classement en zone U pourrait donc relever de l'extension.

La commune précise que la petite partie classée en zone U du terrain appartenant à Monsieur P. M. est suffisante pour y construire une maison d'une emprise au sol de 272 mètres carrés, en tenant compte des contraintes de recul.

Je rejoins la commune dans sa position : le tracé a été réfléchi et arrêté en concertation avec les points de vue des différentes PPA. La commune ne peut modifier ce tracé qu'à la marge.

De plus, cette position se justifie par la volonté de maintenir une « poche verte » à cet endroit du village.

N° 4 : Monsieur M.A. : Dans les années 1990, Monsieur M. A. a obtenu un permis pour la construction, en zone A, d'un bâtiment destiné à une activité agricole. Il a, par la suite, changé la destination du bâtiment (en zone A), en habitat, hors de tout cadre légal. Aussi, on ne peut pas considérer que ce bâtiment se trouve en zone U, et son maintien en zone agricole est légitime. 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.

Au vu des éléments décrits par la commune, il semble effectivement difficile d'accorder, à Monsieur M.A., la régularisation de la situation de sa construction. Je rejoins la commune dans sa position.

N° 5 : Monsieur R.W. : Sur le plan de zonage, Monsieur W. ne retrouve pas les limites précisées sur le certificat d'urbanisme qu'il a obtenu en 2019.

La commune répond qu'elle ne peut pas étendre les limites de constructibilité sur la motivation d'un certificat d'urbanisme périmé depuis longtemps.

La réponse de la commune est claire. Un certificat d'urbanisme « fige » son contenu pendant 18 mois mais ne confère aucun droit acquis au-delà. La commune n'a d'autre choix que de repousser la demande de M. W.

Conclusions partielles aux demandes n° 2 à 5 de Messieurs R.H., P.M., M.A., et R.W. :

La commune n'a pas toute latitude pour étendre la zone urbanisée. Le traçage du zonage relève du domaine de compétence des élus et de leur pouvoir d'appréciation, mais la marge de manœuvre est toutefois très faible, au vu des contraintes d'une part, de la taille de la commune, d'autre part.

Une modification de zonage ne peut donc être concédée qu'à la marge, et décidée en fonction des caractéristiques inhérentes à la parcelle, et non par comparaison avec les parcelles voisines.

Au vu des caractéristiques de chacune de ces demandes, je rejoins la commune dans ses analyses de chacune des 4 situations étudiées.

Ainsi, il est difficile d'accéder aux souhaits des propriétaires en cas de

- parcelle située en dehors des Parties Actuellement Urbanisées,
- tentative de régulariser une situation qui ne l'a jamais été,
- demande s'appuyant sur un certificat d'urbanisme périmé.

Je suis donc d'avis de répondre négativement aux demandes de Messieurs R.H., P.M., M.A., et R.W., et ce, pour des raisons visant à privilégier l'intérêt général. La décision finale revient toutefois aux élus, et relève de leur pouvoir d'appréciation.

Enjeu 10 : Concernant l'ensemble du projet

➤ Les équilibres de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Le projet de PLU de HEILIGENBERG a été préparé en respectant, autant que faire se peut, les grands principes d'équilibre posés par l'art. L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment entre nécessité du développement de la commune et lutte contre l'artificialisation des sols, et des atteintes à l'environnement.

Le renouvellement urbain s'inscrit dans une stratégie globale d'économie de l'espace, suivant en cela les préconisations du SCoT.

Les impacts environnementaux potentiels ont été pris en considération dans le cadre de la préparation du PLU, ou feront l'objet d'études en cours (zones humides) ou à venir (ondes électromagnétiques, photovoltaïque, par ex).

Les risques, qu'ils soient naturels ou anthropiques, ont été pris en compte (gestion des eaux pluviales pour éviter les coulées de boue, pour ne citer qu'un exemple).

Les élus ont une certaine latitude dans la préparation du PLU, ce principe de liberté étant cependant limité par les exigences réglementaires, l'encadrement par les textes supérieurs et les contraintes locales. Dans ces limites, la commune a été réceptive aux observations émises par la MRAe et les PPA et par le public. Dans la majorité des cas, elle a déclaré vouloir adopter les propositions émises, sauf exceptions qu'elle a explicitées et motivées.

➤ La cohérence globale du projet

Les dispositions du règlement et des OAP sont en cohérence avec les orientations stratégiques définies par le PADD.

Conclusion partielle :

Les différents documents du projet de PLU ont été élaborés avec pragmatisme, pour constituer un ensemble réaliste et cohérent, prenant en compte les grands principes d'équilibres listés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et adapté aux spécificités de la commune.

➤ Actions visant à prendre en considération les difficultés rencontrées par les personnes en situation de handicap :

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. »

À ma question (posée dans le procès-verbal de synthèse) : « En quoi le projet de PLU de la commune permet-il de prendre cet objectif en considération ? », la commune a répondu : « 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. »

La situation des personnes en situation de handicap est un enjeu de société qui peut être pris en compte dans le cadre du PLU, et qui peut répondre, de façon ponctuelle, aux besoins d'accessibilité et de facilité d'usage de chaque habitant.

La marge de manœuvre est effectivement plus faible que dans les grandes agglomérations ; cependant, cet aspect étant amené à concerner, tôt ou tard, tout un chacun, cela ne doit pas empêcher la commune d'intégrer cette problématique dans le cahier des charges de ses réflexions concernant tout projet d'aménagement (notamment, questions d'accessibilité, dans toute la commune et plus spécifiquement, dans le nouveau secteur 1AUh). Il serait dommage, pour la commune, de rater une occasion de participer, à son échelle, à la réalisation de l'objectif visé par l'article L 101-2, 8° (qui cite expressément les zones urbaines et rurales.)

L'accessibilité peut s'inscrire dans les différents documents du PLU, et notamment dans le PADD, pour rappeler l'importance de l'enjeu.

Le PLU de HEILIGENBERG comporte une OAP pour le secteur 1AUh, qui prévoit notamment (page 8) que « chaque projet (...) proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées ». Pourquoi ne pas élargir cette résolution à toutes les personnes à mobilité réduite ?

Conclusion partielle :

Tout en étant parfaitement consciente de la difficulté et de la marge de manœuvre relativement réduite de la commune, **je recommande d'engager une réflexion au niveau de la commune** (en y associant, le cas échéant, les associations de représentants des personnes en situation de handicap), afin de ne pas manquer une opportunité d'intégrer cette question dans les projets futurs d'aménagement de la commune, **et suggère de compléter, en ce sens, la rédaction de l'OAP.**

➤ Rédaction et présentation des éléments du PLU :

Les différents documents composant le PLU ont vraisemblablement été repris en « copier-coller » de la version précédente (PLU établi en 2019, annulé en 2022), sans une relecture exhaustive. De ce fait, de nombreuses coquilles subsistent dans les différents documents : notamment des paragraphes mentionnant (par erreur) les objectifs d'urbanisation fixés par le PLU de 2019 (annulé). Si ces erreurs ne résistent pas à une lecture attentive et exhaustive de l'ensemble du plan, elles peuvent entraîner de la confusion. Ce point a été relevé par les PPA et par un habitant.

Enfin, les schémas présentés dans le règlement et censés en expliciter les articles, sont trop petits et, de ce fait, illisibles, ce qui n'est pas acceptable pour un document opposable aux citoyens.

Conclusion partielle :

Pour ces raisons, j'émettrai :

- une **réserve** relative à la **présence, dans les documents, de paragraphes relatifs aux éléments ayant motivé l'annulation du PLU de 2019** ;
- une recommandation de relecture exhaustive des différents documents, afin d'en éliminer les coquilles ;
- une recommandation d'agrandissement des schémas (notamment dans le règlement, document opposable qui doit être lisible par tous, y compris dans sa présentation imprimée).

Conclusions Motivées :**3. Synthèse finale et AVIS de la commissaire enquêtrice**

La commune a tenu compte des reproches faits au PLU précédent (2019) et a modifié son projet en conséquence.

La qualité de ce nouveau projet a été relevée par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Il forme un ensemble cohérent, avec des objectifs clairs, visant notamment à préserver les caractéristiques historiques et géographiques du village tout en permettant son évolution, et en se conformant aux exigences des textes en vigueur, encadrées par la nécessité de s'adapter au changement climatique.

Les enjeux environnementaux et écologiques, humains, économiques, ont été pris en considération.

L'enquête publique a été menée selon les textes de loi en vigueur. Elle aura permis au public de prendre très largement connaissance du projet, de participer, un peu, à son amélioration et ainsi, peut-être, de se l'approprier.

Des observations ont été faites par la MRAe (autorité environnementale), les PPA et le public. Il s'agit, pour la plupart, de recommandations (MRAe et PPA), et, pour le public, d'observations (3 personnes) sur le projet dans sa globalité, et de demandes d'ordre privé (5 demandes de reclassement, en zone urbaine, de parcelles classées en zones inconstructibles, et 2 demandes concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif).

La commune est restée à l'écoute, et a accepté de modifier le projet lorsque c'était possible. Il reviendra aux élus de se positionner sur les différentes demandes ainsi transmises.

Toutes les pièces du dossier, les avis et observations exprimés ont été analysés.

L'adoption d'un plan local d'urbanisme est un plus indéniable pour la commune de HEILIGENBERG ; il permettra de clarifier les règles d'aménagement et d'utilisation de son territoire, intégré dans la communauté de communes et le SCoT.

Ce document, forcément perfectible, n'est ni définitif, ni figé : il sera amené à évoluer en fonction des nécessités et opportunités.

Les enjeux, relevés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées, et le public, et moi-même, ont été développés au chapitre précédent. Ils sont suivis de mon avis et de mes conclusions motivées, sur chaque point.

Ils me permettent d'émettre, sur le projet global, l'avis suivant :

CONCLUSION GLOBALE et AVIS**En conséquence de ce qui précède, à l'issue de l'enquête publique,**
après :

- étude du dossier, échanges avec la mairie et visite des lieux,
- tenue de 4 permanences d'accueil du public,
- analyse des observations du public et des avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées,
- prise en compte des réponses de la Commune, aux observations du public, aux avis précités ainsi qu'aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse,
- avoir exprimé mon avis motivé sur les différents enjeux du projet,

j'émet, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de HEILIGENBERG,

avec les recommandations suivantes :

Secteur 1AUh :

- attendre les résultats de l'inventaire des zones humides mené par la COMCOM afin d'en tirer les conséquences ;
- organiser la meilleure information possible du public et des futurs acquéreurs (ajout de précisions dans les documents du PLU) relative aux risques potentiels (retrait-gonflement des argiles et taux d'émission d'ondes électromagnétiques émises par la ligne électrique haute-tension et par l'antenne de télécommunication) ;
- soumettre au conseil municipal l'idée d'un trottoir en zone de rencontre ;

Accès à la gare et à la piste cyclable :

- soumettre, à la CEA, le sujet de la réhabilitation du passage sous la route permettant le franchissement en toute sécurité de la RN 1420 vers la gare et la piste cyclable depuis le village ;

Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- revoir le périmètre et la délimitation de cette protection afin d'éviter les potentiels contournements et conflits ;

Reclassement en zone U des parties de parcelles de M. J. et J.H. classées en zone A par le projet.

- en reprenant les limites du plan de 2019 ;

Prise en considération des personnes en situation de handicap (art. L 101-2, 8° du code de l'urbanisme) :

- engager une réflexion au niveau de la commune, afin de ne pas manquer une opportunité d'intégrer cette question dans les projets futurs d'aménagement, et/ou ajouter une référence dans l'OAP 1AUh ;

Rédaction et présentation des éléments du PLU :

- relire de façon exhaustive l'ensemble des éléments du PLU, afin d'en éliminer les « coquilles » ;
- revoir la présentation des schémas dans le règlement, afin qu'ils soient lisibles par tous ;

l'avis global suivant :

AVIS FAVORABLE

assorti des deux RÉSERVES suivantes :

- 1) **supprimer toute possibilité d'installation d'un nouveau terrain de camping en zone Nt** (zone rouge du PPRI), en rectifiant la rédaction de l'article N1 du règlement écrit ;
- 2) **supprimer, dans les documents, toutes références** (reprises par erreur) **aux éléments ayant motivé l'annulation du PLU de 2019**, et notamment :

Rapport de présentation tome B :

- Page 15 (dans le § « le choix du PADD ») ;
- Page 29
- Page 32
- Page 33 (dans le § « Orientation stratégique n°8 »)

Rapport de présentation tome C :

- Page 22

Fin de la deuxième partie : Conclusions motivées et Avis.

Fait à Illkirch-Graffenstaden, le 24 novembre 2025



Joëlle BAUMANN,
commissaire enquêtrice

Ce rapport, mes conclusions et mon avis motivé, ainsi que les pièces jointes, seront remis à Monsieur le Maire de HEILIGENBERG. Un double du rapport, des conclusions et de l'avis motivé, et des annexes, sera transmis au Tribunal Administratif de Strasbourg.

Liste des annexes et pièces jointes

Annexes :

- Arrêté municipal du 25 août 2025 retirant l'arrêté municipal du 5 août 2025
- **Arrêté municipal du 1er 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 procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse de la commune du 6 novembre 2025 au procès-verbal 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

Pièces jointes :

- Registre d'enquête publique
- Dossier remis par Maître J.L., représentant Monsieur P. M.
- Contribution du public déposée sur le registre numérique