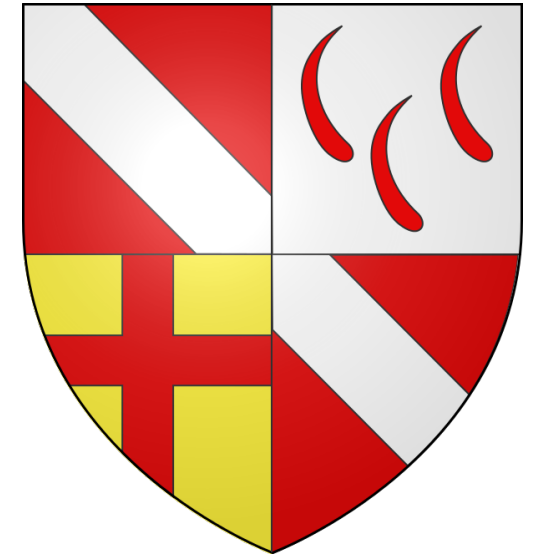


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
HEILIGENBERG



Dossier d'enquête publique :
Og. MÉMOIRE EN RÉPONSE
AUX AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES

PRÉAMBULE

Le présent mémoire en réponse donne l'analyse et l'intention de prise en compte par la commune des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil municipal le 29 janvier 2025.

Monsieur Guy ERNST
Maire de HEILIGENBERG

SOMMAIRE

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) CONSULTÉES	
ETAT - Sous-Préfecture de Molsheim	
DDT - Direction départementale des territoires	
SCOT Bruche Mossig	
Région Grand-Est	
Collectivité Européenne d'Alsace	
Communauté de communes Molsheim-Mutzig	
Communes voisines	
Syndicat Mixte et autres syndicats	
CCI	
Chambre d'Agriculture	
Chambre des métiers	
INAO	
ONF	
RTE	
SNCF	
R-GDS	
SAISINE	
CDPENAF - Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	
MRAe	

AVIS RÉCEPTIONNÉS		
1	DDT sous couvert de la S-P de Molsheim, au nom de l'Etat	p. 4
2	CEA - Collectivité européenne d'Alsace	p. 5
3	Chambre d'agriculture	p. 6
4	Chambre de commerce et d'industrie d'Alsace	p. 7
5	RTE	p. 8
6	Communauté de communes Molsheim-Mutzig	p. 9
7	SNCF	p. 9
8	INAO - Institut national de l'origine et de la qualité	p. 9
9	Commune de Dinsheim-sur-Bruche	p. 9
10	CDPENAF	p. 10
11	MRAe - Mission régionale d'autorité environnementale	p. 11

Avis favorable de l'Etat assorti de quelques remarques, principalement :

1. Clarifier, voire assouplir, les normes de stationnement en zone AU (notamment en ce qui a trait aux carports) et compte tenu que des stationnement visiteurs sont prévus dans l'OAP
2. Protéger la friche de l'ancienne papeterie au titre de l'article L.151-19 du CU
3. Ne pas autoriser de commerces en zone Uhe à proximité de la RD1420 vu les prescriptions du SCOT de localiser ceux-ci en centre-ville
4. Ajouter une cartographie des haies à protéger à l'OAP TVB
5. Ne pas autoriser de nouveau camping en secteur Nt, vu les prescriptions du PPRi
6. Imposer un recul de 30 mètres de la lisière forestière en secteur NI
7. Préciser les conditions de raccordement au réseau d'assainissement, spécifiquement en secteurs Nt et NI
8. Annexer le schéma d'assainissement au PLU
9. Préciser la largeur des emplacements réservés
10. Protéger le bosquet en secteur Ac au titre de l'article L.151-23 du CU et réduire ainsi le secteur Ac afin de limiter les impacts paysagers depuis Still

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

A ce stade de la procédure, la commune entend répondre favorablement aux remarques suivantes de l'Etat et apporter les corrections suggérées au dossier en vue de l'approbation :

2. en protégeant la friche de l'ancienne papeterie au titre de l'article L.151-19 du CU
3. en supprimant l'autorisation de commerces en secteurs Uhe conformément aux prescriptions du SCOT
4. en revoyant l'emprise de la trame telle que définie par l'article L.151-23 et en intégrant la cartographie des haies à protéger à l'OAP,
5. 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
6. en imposant un recul de 30 mètres de la lisière forestière au droit du secteur NI
7. en améliorant le règlement quant à la thématique de l'assainissement (le zonage d'assainissement étant bien annexé au projet de PLU)
8. en annexant le zonage d'assainissement au PLU (le zonage était bien annexé au projet de PLU mais n'a pas été transmis)
9. en précisant la largeur de l'emplacement réservé n° 1

Par contre, la commune considère qu'il convient de maintenir la délimitation prévue pour le secteur Ac (remarque n° 10). 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.

Concernant les normes de stationnement prévue au secteur AU (remarque n° 1), 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.

Avis favorable de la CEA assorti de trois recommandations :

1. *préciser dans le règlement que la RD1420 est à la fois classée route express soumise à une marge de recul de 100 mètres et classée Route à grande circulation*
2. *envisager le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la rue Principale (visibilités non conformes)*
3. *envisager le reclassement en agglomération de la traverse du hameau de Heiligenberg-Vallée*

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune entend répondre favorablement à la remarques de la CEA et apporter les corrections suggérées au dossier en vue de l'approbation en :

1. précisant dans le règlement, à la rubrique Dispositions générales, que la RD1420 est à la fois classée route express soumise à une marge de recul de 100 mètres et classée Route à grande circulation.

Concernant le réaménagement du carrefour entre la RD704 et la rue Principale au regard de la problématique de visibilité non conforme, la commune prend acte de la demande, mais souligne ici que celle-ci ne relève pas du PLU. Il en va de même pour la question de reclassement en agglomération de la traverse du hameau de Heiligenberg-Vallée.

Avis favorable de la Chambre d'Agriculture avec remarques :

1. Craint l'enclavement d'espaces agricoles suite à l'urbanisation de la zone 1AUh. Maintenir l'accès à ces espaces pour les engins agricoles est essentiel, ce qui semble être prévu grâce à l'emplacement réservé n° 1. En autoriser explicitement l'accès aux engins agricoles semble indispensable.
2. Concernant le règlement écrit, afin d'éviter toute ambiguïté liée aux termes utilisés (« constructions liées aux exploitations agricoles » et « utilité des constructions » par exemple) nous suggérons de reprendre la formulation de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, et d'autoriser dans la zone Ac : « /es 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ». Nous suggérons également d'autoriser dans la zone Ac les constructions et installations prévues à l'article L.151-12 II du code de l'urbanisme : « /es constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la 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».
3. Pour l'ensemble de la zone A, nous suggérons de réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation (au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme). Nous suggérons donc de permettre les extensions (en fixant une limite de surface de plancher cumulée - existant + extensions - qui peut être celle de la charte départementale - 220 m2 de surface de plancher), et de décider si vous souhaitez permettre les annexes (à encadrer en surface le cas échéant).
4. Nous suggérons d'apporter plus d'explications sur les éléments qui ont conduit à choisir le secteur Ac pour le développement agricole.
5. Supprimer la limitation de l'emprise des abris de pâture en secteur Ab : La limitation de l'emprise ne nous semble pas justifiée ni justifiable, puisque le besoin dépend strictement du nombre de bêtes sur la pâture (vérifié au titre de la nécessité pour l'exploitation agricole au moment de l'autorisation d'urbanisme).
6. Nous constatons que la quasi-totalité de la zone Ab est couverte par cette protection [L. 151-23], sans identifier avec précision les éléments concernés sur la base de l'existant. La Chambre d'agriculture est défavorable à cette pratique et demande que cette trame graphique soit précisée le cas échéant et limitée aux éléments paysagers existants. En outre, il apparaît que dans les secteurs où le parcellaire agricole reste très morcelé, ces éléments peuvent constituer un frein à l'acquisition/échange de parcelles afin d'améliorer les conditions d'exploitation (acquisition d'un terrain manquant dans un îlot de culture par exemple). Nous demandons d'introduire une exception à ce titre dans les possibilités de modifier ou de supprimer un élément identifié

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

- La commune entend répondre favorablement aux remarques de la Chambre d'Agriculture et apporter les corrections suggérées au dossier en vue de l'approbation :
1. en précisant la largeur de l'emplacement réservé no 1, prévu pour faciliter la desserte des espaces de prairies au sud de la zone 1AUh, et son accès autorisé aux engins agricoles
 2. en modifiant la rédaction de l'article A1 du règlement en secteur Ac
 3. en modifiant la rédaction de l'article A1 du règlement pour l'ensemble de la zone A
 4. en étayant la justification du secteur Ac dans le tome B du rapport de présentation
 5. en supprimant la limitation de l'emprise des abris de pâture en secteur Ab, sachant que celle-ci est de fait liée à la justification du besoin fait par l'agriculteur pour fonder sa demande.
 6. en revoyant l'emprise de la trame telle que définie par l'article L.151-23 et en intégrant une cartographie des haies à protéger à l'OAP TVB.

Avis favorable de la CCI avec remarques :

1. *Article U2b : Alignement par rapport aux limites séparatives en secteurs Ue et Ut*
Nous ne sommes généralement pas favorables à l'imposition d'une distance minimale de recul par rapport aux limites séparatives dans les zones d'activités. L'objectif étant de favoriser la densification et le développement des activités économiques existantes, une telle réglementation pourrait s'avérer contraignante dans certains cas. Par exemple, elle pourrait compliquer le raccordement de bâtiments entre eux.
2. *Article U4 : Stationnement pour l'artisanat, bureaux et activités de service*
Il n'est pas toujours pertinent de fixer un nombre de places proportionnel à la surface. Les besoins en stationnement varient selon le type et l'intensité de l'activité. Nous encourageons une approche plus flexible dans les PLU, en tenant compte des spécificités locales et en favorisant la mutualisation des espaces de stationnement.
3. *En zone urbaine à vocation économique, préciser logement de "fonction" le cas échéant.*

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune entend répondre aux remarques de la CCI et apporter les corrections suggérées au dossier en vue de l'approbation de la manière suivante :

1. Assouplir les possibilités d'implantation prévues dans l'article U2b pour les secteurs Ue et Ut
2. 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.

Concernant la question des logements au secteur Ue, la commune compte maintenir la formulation existant dans l'article U1 du règlement, puisque celle-ci paraît bien adaptée au contexte effectif de la zone.

Remarques	Réponse et intention de prise en compte par la commune :
Servitudes <i>Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire</i>	La liste des servitudes sera complétée selon les indications fournies.
Règlement <i>Nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés dans les dispositions générales.</i> <i>S'agissant des règles de hauteur des constructions, nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i> <i>S'agissant des règles de prospect et d'implantation, il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</i>	Le règlement répond déjà aux demandes et sera spécifié le cas échéant pour s'y adapter parfaitement.

Remarque :	Réponse et intention de prise en compte par la commune :
<i>Supprimer en p. 10 du règlement les préconisations relatives aux eaux pluviales, qui sont redondantes avec les paragraphes précédents.</i>	Le règlement sera corrigé en conséquence.

Remarque :	Réponse et intention de prise en compte par la commune :
<i>Dans l'annexe 6b) : le zonage de protection des servitudes T1 n'est pas repris (bande de 100ml de large le long de la voie ferrée 110.000 dite de Strasbourg-Ville à St-Dié</i>	Le plan des servitudes sera corrigé.

Aucune remarque sauf que la zone 1AU est essentiellement constituée de prairies et pré-vergers, supports potentiels de productions sous SIOO (Signe officiel d'identification de la Qualité et de l'Origine).

Avis favorable sans remarque.

La CDPENAF émet un favorable à l'unanimité au projet de STECAL « NI » et « Nt », avec la recommandation d'appliquer une distance de recul de 30 mètres par rapport à la lisière forestière et le STECAL « NI ».

Autres remarques :

1. *Le positionnement de la zone 1AUh, le long de la route, a pour effet d'enclaver une zone de plus de 6 hectares en secteur agricole non constructible (noté «Ab») au cœur de la commune. Les parcelles concernées ne sont actuellement pas déclarées à la politique agricole commune mais sont exploitées pour du fourrage. Le maintien de conditions viables d'exploitation pour des activités agricoles futures dans ce secteur représente un enjeu fort. Les accès et les constructions devront être positionnés de manière à préserver la possibilité d'un développement agricole.*
2. *La CDPENAF rappelle que le STECAL « Nt » doit être compatible avec le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI de la Bruche). Il est notamment mentionné une éventuelle future activité de camping, or il est rappelé que les nouveaux campings sont interdits en zone inondable.*
3. *la CDPENAF recommande de transcrire dans le règlement du PLU les orientations contenues dans la Charte départementale de constructibilité en secteur agricole relatives aux logements de fonction, afin d'en encadrer les nombre et surface.*
4. *La CDPENAF préconise également de reclasser le secteur classé «Ab» rue du Montgolfier en secteur « Nb », dans la mesure où la parcelle concernée est actuellement boisée.*
5. *Afin d'assurer le suivi strict de ces extensions/annexes en secteur Np, la CDPENAF préconise de recenser, au sein d'une liste annexée au PLU, ces bâtiments, leur destination et leur superficie à date (état « zéro »).*

Réponse et intention de prise en compte par la commune :

La commune entend prendre en compte les remarques de la CDPENAF :

1. en précisant la largeur de l'emplacement réservé no 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)
2. 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'Etat)
3. en encadrant les logements de fonction dans le règlement du secteur Ac (demandé également par la Chambre d'Agriculture)
4. en reclassant le secteur Ab rue du Montgolfier en secteur Nb
5. en annexant une liste des bâtiments présents dans les secteurs Np

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

1. *compléter l'analyse sur la présence éventuelle de zones humides dans les secteurs 1AUh, Nt et NI ;*
2. *inclure les STECAL NI et Nt dans les calculs de consommation foncière*
3. *ajouter dans les OAP de la zone AU des prescriptions de constructivité pour prendre en compte l'aléa lié aux sols argileux*
4. *mieux identifier sur le plan de zonage les zones inondables, par exemple en indiquant les secteurs concernés*
5. *faire figurer les impacts de la ligne haute tension dans l'évaluation environnementale*
6. *exclure réglementairement certains établissements des zones industrielles et artisanales*
7. *compléter le dossier par la localisation des potentiels d'énergie renouvelable*
8. *compléter les 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 prend en compte les remarques de la MR Ae et apportera les corrections nécessaires au dossier en vue de l'approbation :

1. Le focus de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnemental relatif aux secteurs 1AUh, Nt et NI paraît répondre aux attendus des textes, mais leur rédaction sera renforcée.
2. 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.
3. en ajoutant cette l'information du risque moyen dans l'OAP sectorielle.
4. 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.
5. en complétant la rédaction de l'évaluation environnementale relativement à la ligne haute tension, sachant que l'urbanisation nouvelle du village évite l'infrastructure.
6. 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.
7. en complétant le règlement sur ce sujet
8. Le tome C du Rapport de présentation consacré à l'évaluation environnemental présente en pages 43 à 46 le dispositif de suivi du PLU. Celui-ci est déjà fort détaillé, mais la commune se propose de mettre davantage en perspective les évolutions possible du PLU si le suivi souligne la nécessité de mesures correctrices.