

**Madame Joëlle BAUMANN**  
Commissaire enquêtrice

**Monsieur le Maire**  
Mairie  
47 rue Neuve  
67190 HEILIGENBERG

à ILLKIRCH, le 28 octobre 2025

**Objet : Procès-verbal de synthèse – enquête publique**

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

Dans cette attente, et avec mes remerciements,

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

  
Joëlle BAUMANN  
Commissaire enquêtrice

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

**Date, cachet et signature**

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



## **1. Contexte général et déroulement de l'enquête**

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

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

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

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

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

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

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

Les avis suivants ont été reçus :

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

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

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

### **Mémoire en réponse de la commune :**

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

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

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

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

**- la consommation d'espace :**

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

**- le secteur 1AUh (Sous-Préfecture) :**

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

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

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

**- le secteur Ac (Agricole Constructible) :**

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

**- la zone A (Chambre d'agriculture) :**

- réglementer les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation (qui ne peuvent en effet être directement regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole) ;
- supprimer la limitation, à 40 m<sup>2</sup>, de l'emprise des abris de pâtures en bois nécessaires à l'activité agricole en secteur agricole Ab, non justifiée ;
- La chambre rappelle que les dispositions du PLU ne peuvent imposer la nature des cultures menées sur les surfaces agricoles (interdiction du retournement des prairies, implantation de haies, notamment, ou obligation de créer de nouveaux espaces naturels).
- préciser la trame graphique en zone Ab, et la limiter aux éléments existants.



#### **- le projet économique (Sous-Préfecture) :**

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

#### **- les zones humides :**

##### **(MRAe) :**

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

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

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

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

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

#### **- l'emplacement réservé (Sous-Préfecture) :**

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

#### **- les risques naturels et les risques sanitaires :**

##### **le PPRI de la Bruche :**

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

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

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

##### **les deux lignes électriques aériennes 63 kV :**

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

(RTE)

o **autres risques**

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

**- le climat et l'énergie (MRAe) :**

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

**- la voirie (CEA) :**

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

**Divers :**

- reclasser le secteur Ab rue du Montgolfier en secteur Nb, la parcelle étant boisée (**CDPENAF**) ;
- Le règlement n'est pas assez précis concernant l'assainissement et les conditions de raccordement (notamment concernant les STECAL) (**Sous-Préfecture**).
- Secteur Ue : préciser « logement de fonction » (**CCI**).
- Secteur Ue - **Article U2b (règlement)** : la distance minimale de recul en secteur Ue (5 m) peut limiter le développement des activités économiques existantes (**CCI**).
- **Article U4 : Stationnement** pour l'artisanat, bureaux et activités de service : le ratio imposé (3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher) est trop rigide (**CCI**).

**- la rédaction et la présentation des éléments du PLU :**

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

**Points restant à préciser**

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

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

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

**Réponse de la Commune :**

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

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

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

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

**Analyse de la commissaire enquêtrice :**

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

**Réponse de la Commune :**

**Concernant les risques :**

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

**Réponse de la Commune :**

**Concernant le secteur 1AUh :**

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

**Réponse de la Commune :**

**Concernant l'antenne de télécommunication :**

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

**Réponse de la Commune :**



### **Ripisylve de la Bruche :**

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

#### **Réponse de la Commune :**

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

#### **Réponse de la Commune :**

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

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

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

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

#### **Visites au cours de permanences :**

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

### **Résumé des contributions du public :**

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

#### **1. Observations générales sur le projet de PLU**

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Observations générales sur le projet de PLU**

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

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

#### **❖ Rapport de présentation :**

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

#### **Réponses de la Commune :**

#### **❖ PADD :**

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



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

Réponses de la Commune :

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



Schéma J.M.S.

Réponse de la Commune :

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

Réponses de la Commune :

❖ **Règlement :**

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



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

Réponses de la Commune :

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

Réponse de la Commune :

❖ **OAP :**

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

**Réponse de la Commune :**

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

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

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

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

**Réponses de la Commune :**

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

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

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

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

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

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

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



Réponses de la Commune :

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

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

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

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

PLU 2019

Projet PLU 2025



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

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

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

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

Réponse de la Commune :

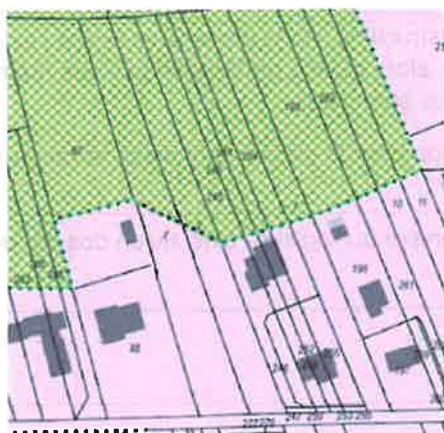
### 2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre :

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

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



Projet de PLU



Propositions de tracés de Monsieur R.H.

#### Réponse de la Commune :

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

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



En violet : propriété de Monsieur P. M.



Projet de PLU 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

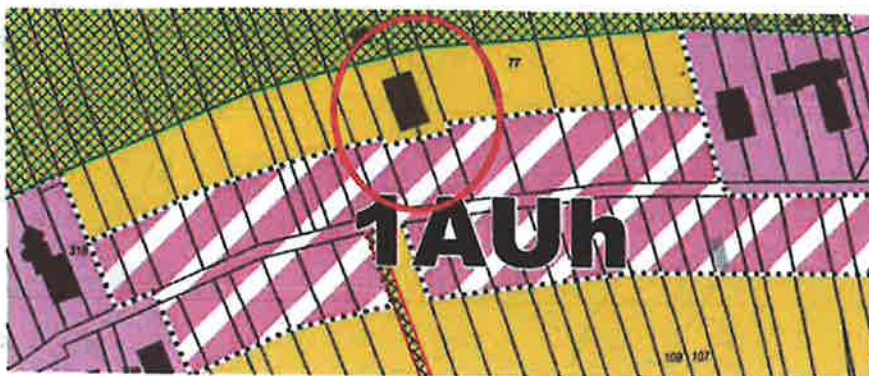
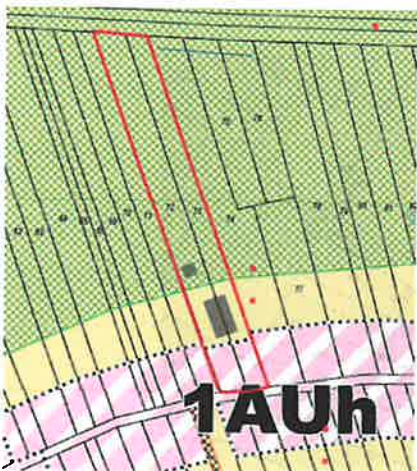
Maître J.L. présente un courrier récapitulatif de 10 pages, annexé au registre, ainsi qu'un dossier de pièces justificatives de 95 pages, joint au registre.

Réponse de la Commune :

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

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

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





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

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

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

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

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

Réponse de la Commune :

**4. Quelques demandes de précisions sur certains points spécifiques :**

**Concernant les zones humides :**

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

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

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

Réponse de la Commune :

**Concernant l'OAP sectorielle 1AUh :**

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

Réponse de la Commune :

**Observations et questions concernant le règlement :**

**- page 7 : rubrique « Permis de démolir » :**

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

Réponse de la Commune :

**- page 34, article A1 :**

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

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

Réponse de la Commune :

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

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



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

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

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

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

Réponse de la Commune :

**- Aménagement des clôtures et des abords :**

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

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

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

Or, à la page 59, il est écrit :

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

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

Réponse de la Commune :

En vous remerciant pour vos réponses et précisions.

\*\*\*\*\*