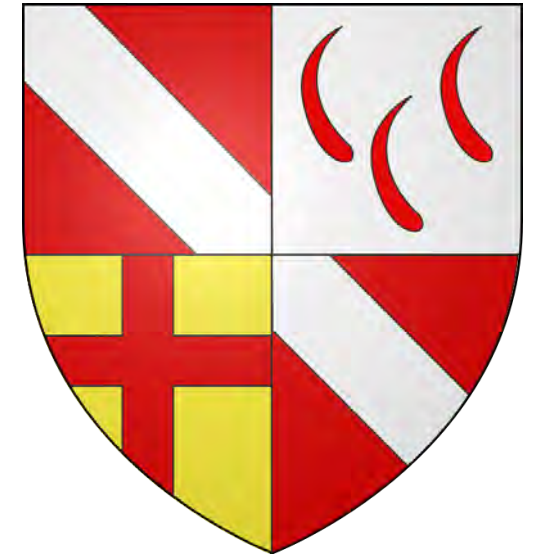


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**HEILIGENBERG**

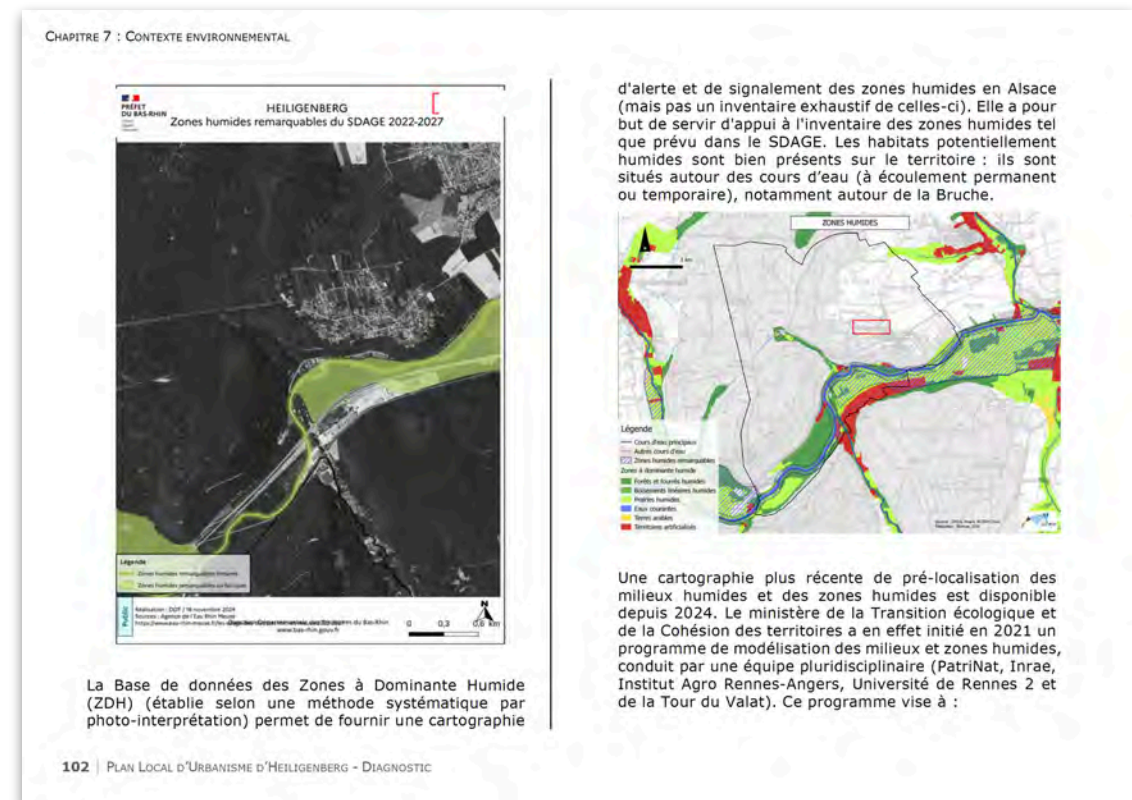


**Dossier d'enquête publique :**  
**MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX**  
**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

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

Le zones humides et cours d'eau ont bien évidemment été identifiés et analysés en amont de la délimitation du zonage : voir à cet effet notamment la page 102 du tome A du Rapport de présentation.

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



**Concernant les risques :**

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

**Réponse de la commune**

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



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

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

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

**Analyse de la commissaire enquêtrice :**

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

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

## Réponse de la commune

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

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

## Réponse de la commune

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

## Concernant le secteur 1AUh :

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

## Réponse de la commune

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

## Concernant l'antenne de télécommunication :

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

## Réponse de la commune

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

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

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

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

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

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

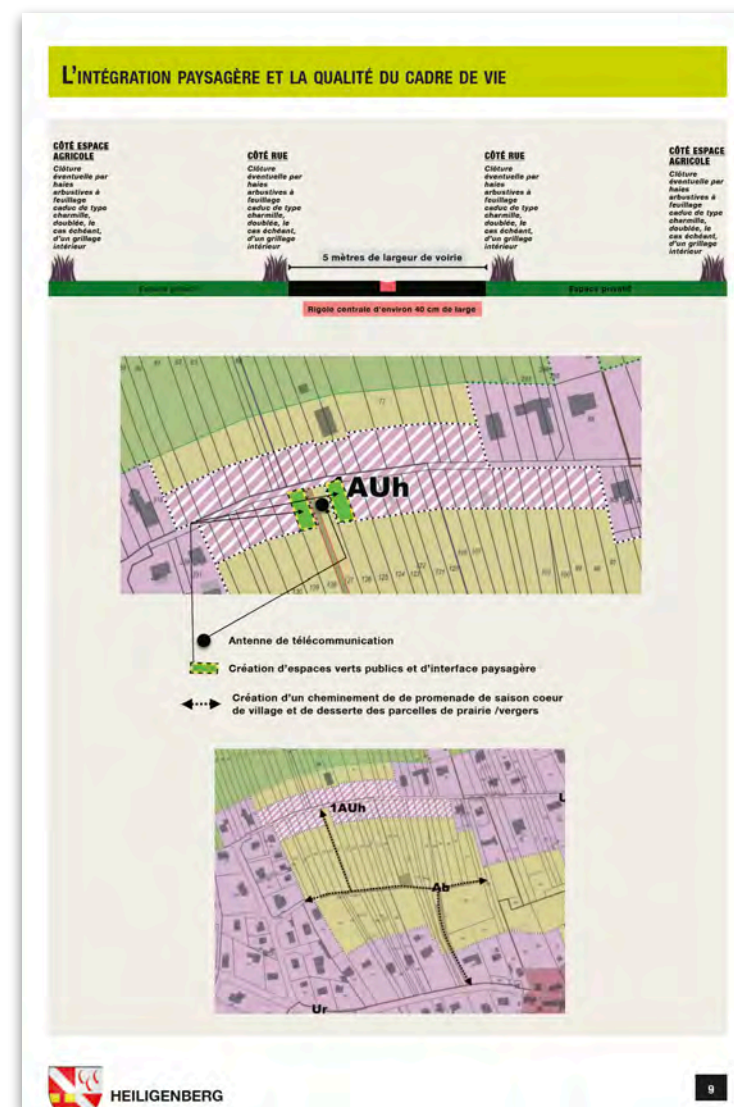
Par ailleurs, les parties « vertes » de part et d'autre de cette constructions sont quant à elles, à considérer dans le secteur 1AUh.

## Ripisylve de la Bruche :

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

## Réponse de la commune

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





❖ **PADD :**

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

## Réponse de la commune

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

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

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

En effet :

- l'urbanisation de la rue des Champs est déjà fortement engagée.
- La poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs n'implique pas de création de nouvelle voirie, donc de consommation foncière et d'artificialisation des sols supplémentaires.
- Les réseaux d'eau et assainissement desservent déjà l'ensemble de la rue des Champs, ce qui fait de la poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs une mobilisation / valorisation opportune d'un équipement public existant.
- La probabilité de concrétisation de l'urbanisation de la rue des Champs est nettement plus élevée que les éventuelles solutions alternatives puisqu'aucun propriétaire ne peut bloquer les autres.
- L'urbanisation de la rue des Champs est favorable à un nombre important de propriétaires et se trouve sur ce point plus équitable que les éventuelles solutions alternatives.

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

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

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

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

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



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



## Réponse de la commune

L'analyse multi-critères de choix du secteur 1AUh a été l'objet d'un travail de concertation approfondie avec l'ensemble des personnes publiques associées, SCOT et DDT en particulier.

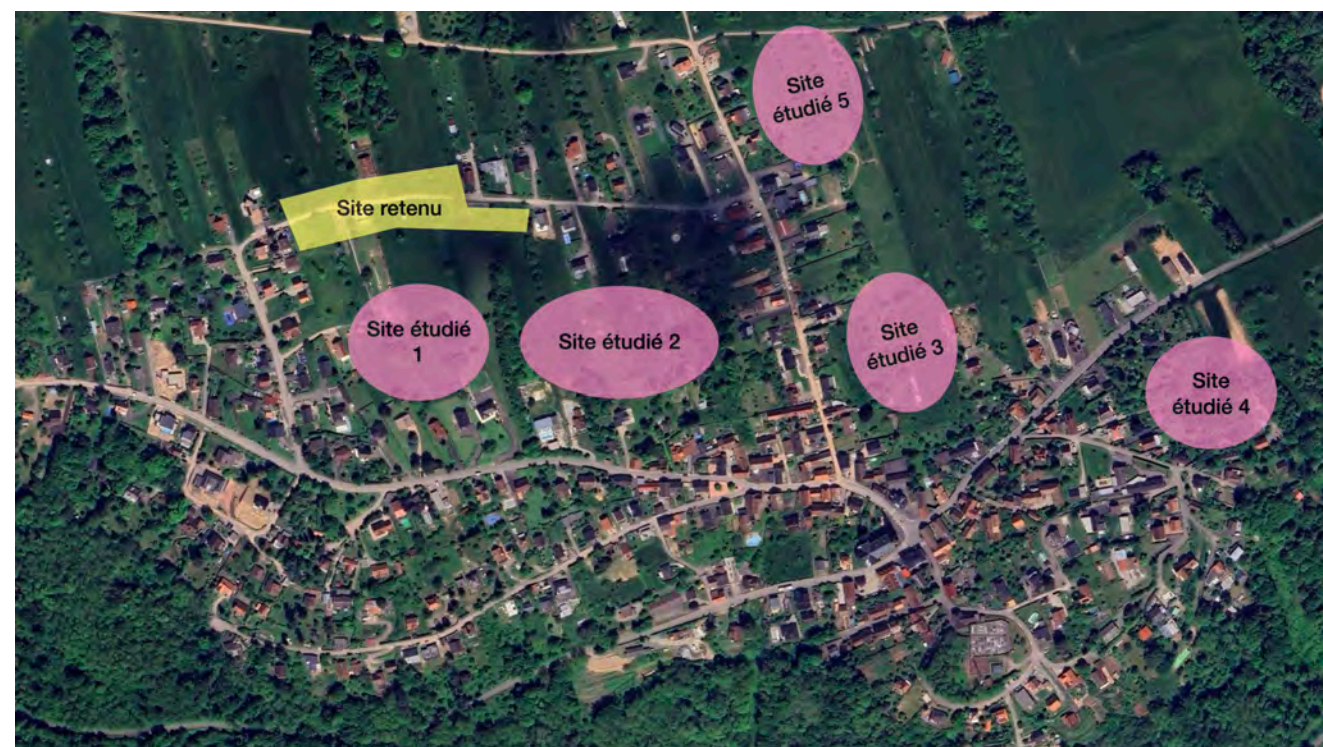
De concert, il a été considéré que la solution retenue de localisation du secteur 1AUh offre le meilleur bilan global.

En effet :

- l'urbanisation de la rue des Champs est déjà fortement engagée.
- La poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs n'implique pas de création de nouvelle voirie, donc de consommation foncière et d'artificialisation des sols supplémentaires.
- Les réseaux d'eau et assainissement desservent déjà l'ensemble de la rue des Champs, ce qui fait de la poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs une mobilisation / valorisation opportune d'un équipement public existant.
- La probabilité de concrétisation de l'urbanisation de la rue des Champs est nettement plus élevée que les éventuelles solutions alternatives puisqu'aucun propriétaire ne peut bloquer les autres.
- L'urbanisation de la rue des Champs est favorable à un nombre important de propriétaires et se trouve sur ce point plus équitable que les éventuelles solutions alternatives.

De ce fait, l'objectivation du choix peut être considérée comme réellement consolidée.

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





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

## Réponse de la commune

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

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

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



## ❖ Règlement :

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



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

## Réponse de la commune

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

### Gestion des eaux usées et assainissement

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

### Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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



### PRAGMA

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

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

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

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

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

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

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

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



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

### **Réponse de la commune**

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



❖ OAP :

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

### Réponse de la commune

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

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

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

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

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

Réponse de la commune

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

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

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



### 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).

## Réponse de la commune

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

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

### 6.2.3 – Potentiel de densification du tissu bâti existant

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

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

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

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

## ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

## Réponse de la commune (suite)

L'analyse multi-critères de choix du secteur 1AUh a été l'objet d'un travail de concertation approfondie avec l'ensemble des personnes publiques associées, SCOT et DDT en particulier.

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

En effet :

- l'urbanisation de la rue des Champs est déjà fortement engagée.
- La poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs n'implique pas de création de nouvelle voirie, donc de consommation foncière et d'artificialisation des sols supplémentaires.
- Les réseaux d'eau et assainissement desservent déjà l'ensemble de la rue des Champs, ce qui fait de la poursuite de l'urbanisation de la rue des Champs une mobilisation / valorisation opportune d'un équipement public existant.
- La probabilité de concrétisation de l'urbanisation de la rue des Champs est nettement plus élevée que les éventuelles solutions alternatives puisqu'aucun propriétaire ne peut bloquer les autres.
- L'urbanisation de la rue des Champs est favorable à un nombre important de propriétaires et se trouve sur ce point plus équitable que les éventuelles solutions alternatives.

De ce fait, l'objectivation du choix peut être considérée comme réellement consolidée.

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

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

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





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

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

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

PLU 2019



Projet PLU 2025



Monsieur et Madame H. ont pour projet, depuis des années, de construire une maison de plain-pied pour permettre leur maintien à domicile pour leurs « vieux jours » ; de plus, leur petit-fils, étudiant en médecine (6<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

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

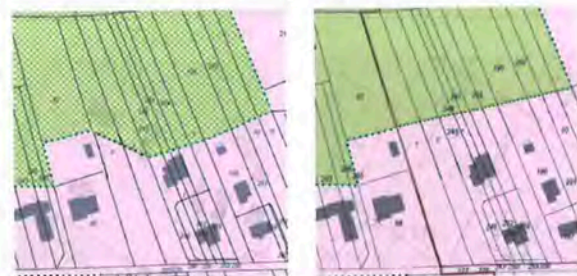
### 2.2 Contribution déposée par Monsieur R. H. sur le registre dématérialisé (n° 1) le 26 septembre :

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

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

Page 12 sur 18

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



## Réponse de la commune

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

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

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

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

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



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

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



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

Page 13 sur 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Réponse de la commune

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Réponse de la Commune :

## Réponse de la commune

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

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

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

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



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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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



**Concernant les zones humides :**

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

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

**Réponse de la commune**

Le zones humides et cours d'eau ont bien évidemment été identifiés et analysés en amont de la délimitation du zonage : voir à cette effet notamment la page 102 du tome A du Rapport de présentation.

Concernant de manière spécifique le secteur 1AUh, il est clairement éloigné de la trame verte et bleue et des dynamiques de zone humide.

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

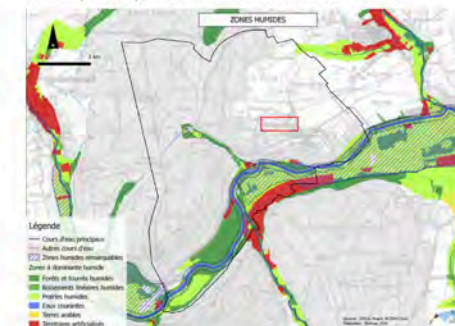


## CHAPITRE 7 : CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL



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

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



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



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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

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



**- page 34, article A1 :**

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

**Réponse de la commune**

Le complément d'information sera apporté.

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

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

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

Une correction et une harmonisation sera opérée sur ce point.

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

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

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

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

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

**Réponse de la commune**

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

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

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

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

Or, à la page 59, il est écrit :

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

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

**Réponse de la commune**

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