RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU Bas-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEILIGENBERG

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME B

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 17 DÉCEMBRE 2019

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

P R A G M A - S C F

AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Heiligenberg a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans les documents Diagnoctic-Enjeux et l'Etat Initial de l'Environnement (TOME A), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est conçu de manière à dérouler les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet de village :
    - dans son chapitre introductif, il explique les enjeux, les supports, la démarche et la construction du projet,
    - chacune des grandes orientations fait l'objet d'une introduction expliquant les objectifs qui la composent, en écho aux enjeux et questions établis dans le diagnostic,
    - par ailleurs, chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de village et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
    - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
    - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en oeuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
    - en introduction de chacun des articles des zones (urbaine, extension urbaine, agricole, naturelle) est décrit « l'esprit de la règle» et les objectifs poursuivis ;
- les documents graphiques du règlement comportent les plans permettant de spatialiser les règles.

L'objet du présent document est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).

Sommaire

Avant-propos 3

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD et analyse de sa compatibilité avec le Scot de la Bruche 7

1.1 Le contexte du projet 7

1.2 Les orientations du PADD et analyse de leur compatibilité avec le SCOT de la Bruche 12

2. Explication des choix retenus pour établir le volet réglementaire 20

2.1 La stratégie règlementaire 20

2.2 Présentation des zones du PLU 23

2.3 Présentation des emplacements réservés 38

3. Articulation avec les autres documents 40

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD et analyse de sa compatibilité avec le Scot de la Bruche

1.1 LE CONTEXTE DU PROJET

Des choix portés par un cadre législatif s'inscrivant dans la logique du développement durable

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent ainsi œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet. Ce projet est institué par le code de l'urbanisme et nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* définit :

- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD définit donc les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent le devenir de Heiligenberg.

DES CHOIX ENCADRÉS PAR LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DE LA BRUCHE

Le SCOT de la Bruche décline localement les objectifs d'aménagement et de développement durable du territoire. Il fixe dans son *Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)* l'ensemble des prescriptions que le PLU de Heiligenberg doit prendre en compte et par rapport auxquelles il doit être compatible. Ces prescriptions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

SCOT de la Bruche (approuvé le 8 décembre 2016) Synthèse des orientations prescriptives concernant Heiligenberg	
Heiligenberg fait partie des communes villages. Pour le DOO, le développement des villages est essentiel pour le fonctionnement et l'attractivité du territoire.	
1) ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ESPACE	• Les communes villages veillent à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité, mais suffisant pour stabiliser (à minima) le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants.
	• Conforter et ancrer le développement des villages dans leur contexte paysager et rural
	• Privilégier fortement le réemploi du foncier urbanisé, des réseaux existants et du bâti en place, ainsi que le remplissage des interstices non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie.
	• S'appuyer sur le mode d'occupation traditionnel du foncier, l'implantation ou la volumétrie des nouvelles constructions favorisant leur insertion harmonieuse au sein des tissus urbains existant
	• Articuler le développement résidentiel sous forme d'extensions urbaines avec les besoins d'une croissance démographique équivalente à la croissance naturelle de la population
	• Privilégier le développement des villages dotés de gare.
	• Diversifier l'offre de logements
	• Améliorer la sobriété énergétique du parc de logements
	• Mettre en réseau des équipements de proximité
	• Localiser les équipements culturels, de sports et de loisirs en renforçant l'armature naturelles et paysagère du territoire
	• Préserver les potentiels d'usage des transports collectifs
2) – PRINCIPES D'ÉQUILIBRE SPATIAL AU SEIN DU SCOT	• Un foncier limité à 54 à 60 ha pour les extensions résidentielles à l'échelle de la communauté de communes
	• Le desserrement des activités des villages est envisageable dans la limite d'une superficie de l'ordre de **un hectare**.
	• Privilégier le renouvellement urbain, le réemploi des friches urbaines et la densification des tissus existants, avant d'ouvrir de nouvelles extensions urbaines
	• Concernant la densité de logement, le DOO détermine que : - Pour les communes « villages » de la plaine, respecter une densité de **25 logements/ha** sur la période 1 (10 ans) et **30 logements/ha** sur la période 2 (10 ans) pour les secteurs d'extension dès lors que ces secteurs ont une superficie minimale supérieure à un 0,5 ha. - Pour les communes « de la moyenne vallée de la Bruche », respecter une densité de **10 logements/ha** sur la période 1 (10 ans) et **15 logements/ha** sur la période 2 (10 ans) pour les secteurs d'extension dès lors que ces secteurs ont une superficie minimale supérieure à un 0,5 ha. Le DOO soumis aux communes et aux élus en vu du vote du projet de SCOT considérait que « *les villages de Niederhaslach, Oberhaslach et Heiligenberg partagent une organisation urbaine et des morphologies bâties similaires aux villages voisins de la moyenne vallée de la Bruche. De ce fait, ces deux communes appliquent les règles de densité relatives aux villages de la Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche.* ». Le DOO approuvé la référence à Heiligenberg a disparu sans explication aucune. S'agit-il d'une erreur matériel ? • Concernant la densité de logement, le DOO détermine également que : *« les orientations en matière de densité peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre de projets spécifiques et clairement délimités, afin d'insérer plus harmonieusement de nouvelles formes urbaines dans des tissus pavillonnaires peu denses. Ces adaptation spécifiques ne peuvent réduire la densité minimale moyenne de plus de 30 %. Elles sont strictement limitées au périmètre d'un site enclavé au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense ou à une partie de frange urbaine visant à terminer un quartier d'habitat pavillonnaire peu dense, sous réserve de ne pas excéder 15 à 20% de la superficie totale du dit quartier. »*
	• Préserver prioritairement les terres mécanisables et les prairies de fauche nécessaires à l'élevage des cheptels ou à l'ouverture des paysages, les espaces agricoles de maraîchage et de vergers
	• Faciliter le développement des exploitations agricoles et définir des secteurs dans lesquels la création ou l'extension des bâtiments nécessaires aux exploitations sont admises en prenant en compte différents facteurs
3) – CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ	• Favoriser le renouvellement urbain
	• Privilégier l'implantation des équipements, des commerces et des services au plus près des cœurs de village, lorsque leur vocation est compatible avec le tissu résidentiel.
	• Développer les extensions urbaines en cohérence et en continuité avec les espaces urbanisés existants, en profondeur, et non linéairement le long des routes en visant à réduire les distances à parcourir.
4) – VALORISATION DES PAYSAGES	• Mettre en valeur la Bruche
	• Préserver les vues sur le lointain • préserver les lignes de crêtes et points hauts des extensions urbaines • mettre en valeur les silhouettes urbaines • conditionner la réalisation des extensions urbaines par la prise en compte de la covisibilité depuis d'autres sites de la vallée
	• Préserver la qualité des paysages de fonds de vallée • ménager des coupures non bâties significatives afin d'éviter de créer des continuums bâtis • développer et en protéger les cortèges végétaux et les boisements qui accompagnent le réseau hydrographique
	• Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines • Organiser l'interface entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis par un maillage de chemins et des coupures vertes significatives • Maintenir des lisières urbaines
	• Préserver le patrimoine industriel, historique, ainsi que les arbres ou les structures végétales remarquables,
	• Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville

SCOT de la Bruche (approuvé le 8 décembre 2016) Synthèse des orientations prescriptives concernant Heiligenberg	
Heiligenberg fait partie des villages dont le rôle est nécessaire à l'équilibre de l'armature urbaine du SCOT.	
5) **PREVENTION DES RISQUES**	• Prévenir les risques naturels liés aux événements pluvieux : appliquer les dispositions du PPRI
	• Tenir compte des risques de coulées d'eau boueuses et de mouvements de terrain
	• Minimiser les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux unitaires
	• Préserver les éléments de paysage qui contribuent à ralentir le ruissellement et qui favorisent l'infiltration, telles les haies, les bosquets, la végétation rivulaire, etc. pour prévenir les risques liés au ruissellement
	• Préserver les espaces non bâtis servant de champs d'expansion de crue
	• Sécuriser l'approvisionnement en eau potable
	• Développer les espaces végétalisés afin de réduire les risques climatiques et sanitaires
	• Anticiper la transition énergétique, notamment en facilitant les synergies entre les projets d'énergies renouvelables et les projets d'urbanisme
	• Se prémunir des autres risques et nuisances
6) **LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET URBAINS À PROTÉGER**	• Préciser le fonctionnement écologique et les enjeux en matière de biodiversité afin d'en assurer la préservation
	• Préserver de toute nouvelle construction ou aménagement les réservoirs de biodiversité
	• Préserver les prairies favorables aux Azurés
	• Préserver et permettre la remise en bon état de la ripisylve le long des cours d'eau
	• Préserver les corridors de l'urbanisation
7) **LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR UNE MOBILITÉ DURABLE**	• Contribuer au développement des modes actifs dans la proximité
	• Hiérarchiser les réseaux viaires selon une logique de jalonnement pour les usagers piétons et cyclistes.
	• Faciliter l'accès à la gare
	• Renforcer les alternatives à l'usage individuel de l'automobile et les obligations de déplacement motorisé (ex. : parkings de covoiturage)
8) **LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITAT**	• Développer le parc de logements pour répondre aux besoins des ménages (dont personnes âgées et à mobilité réduite)

	• Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels
	  • Accroître et diversifier l'offre locative privée
	  • Accroître et rééquilibrer l'offre en logements aidés (part minimale de 2 % dans les extensions urbaines)

	• Améliorer la qualité et l'attractivité du parc de logements anciens
	• Renouveler et diversifier les formes d'habitat
9) **LES PRINCIPES D'ORGANISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**	• Renforcer l'activité économique locale (ouverture de zones d'activités n'excédant pas 1 ha)
	• Faciliter le développement de l'artisanat et des services à la personne dans le tissu urbain existant en adaptant les règles (recul, hauteur, volume… des bâtiments) et en prenant les mesures pour limiter les atteintes au paysage et les impacts environnementaux
	• Permettre la densification des nouvelles zones d'activités, ou des extensions de zones d'activités existantes, ainsi que des dispositions favorisant la mutualisation des stationnements
	• Permettre la modernisation des entreprises implantées sur le territoire (extension des zones d'activités existantes et des entreprises isolées dans la limite de 50 % des surfaces viabilisées)
	• Encourager et faciliter le déploiement des réseaux filaires par fibre
10) **PROMOUVOIR LE TOURISME**	• Améliorer l'offre d'activités de sports et de loisirs, notamment en encadrant et facilitant les aménagements relatifs à l'accès et à la pratique des sports de nature et activités de plein air

	• Améliorer l'offre d'hébergement touristique
	  • Privilégier l'implantation de gîtes, d'hôtels et d'établissements de restauration, ainsi que leurs extensions, au sein des tissus urbains, ou en continuité de ces derniers
	  • Permettre les hébergements légers et hébergements de plein air inférieurs à 200 emplacements, mais en limitant l'imperméabilisation des sols et en n'altérant pas la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
	  • Respecter les conditions d'implantation des établissement hors d'une continuité urbaine (surface, limitation de l'impact sur les milieux naturels, le paysage, prise en compte des risques naturels, sobriété énergétique, gestion optimale des ressources en eau et des déchets…)

	• Améliorer l'accessibilité aux berges de la Bruche
	• Faciliter l'accès aux itinéraires de randonnée et de cycle-tourisme

DES CHOIX NOURRIS PAR LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC

Chapitre 1	Les enjeux du grand territoire
L'avenir de Heiligenberg s'inscrit d'une dynamique supra-locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU.	
• S'appuyer sur la dynamique du grand territoire, l'agglomération de Molsheim et la proximité relative des agglomérations de Strasbourg et d'Obernai, voire le bassin de Saverne avec la réalisation programmée du Grand Contournement Ouest de Strasbourg.	
• Valoriser le potentiel de cadre de vie du village, son paysage champêtre, ses promenades et son patrimoine.munale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif.	

Chapitre 2	Les enjeux socio-démographique
Une dynamique démographique minimale est indispensable à la vitalité de Heiligenberg.	
La politique de l'habitat doit être conçue et organisée pour garantir une attractivité résidentielle proportionnée aux besoins.	
• Garantir une dynamique démographique permettant de consolider le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue.	
• Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques	
• Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant un habitat collectif de village permettant à ses résidents un rapport au dehors et à la nature.	
• Favoriser une dynamique locale d'éco-construction	
• Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie	
• Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge	

Chapitre 3a	Les enjeux en matière d'équipements
La qualité des équipements et services aux habitants est essentielle pour permettre à Heiligenberg de conforter l'attractivité démographique indispensable à sa vitalité et conforme à son potentiel d'attractivité.	
Maintenir, conforter et développer leurs qualités représente donc un enjeu stratégique pour la commune.	
• Prévoir des modernisations et adaptations des différents équipements, dont notamment le cimetière	
• Conforter les qualités de pôle d'équipement du site Mairie - Eglise - Ecole – Salle des fêtes pérennisant les qualités de son regroupement	
• Adapter l'école et son périscolaire à l'évolution des besoins	
• Valoriser le site du stand de tir en tant qu'espace récréatif	

Chapitre 3b	Les enjeux économique
Le dynamisme du tissu économique local est important pour garantir une vitalité, un dynamisme et une animation plurielle du village.	
• Veiller à faciliter les possibilités de développement des entreprises existantes.	
• Garantir les meilleures conditions d'accessibilité aux commerces et services, et prévoir des possibilités de développement de l'appareil commercial.	
• Conforter l'espace d'activité « Gare - Scierie »	

Chapitre 4	Les enjeux en matière de déplacements, transports et mobilité
Promouvoir l'écomobilité représente un enjeu sociétal majeur. L'évolution des normes et des technologies, la généralisation progressive des voitures électriques concourent aux progrès nécessaires, mais l'action locale s'impose également comme un axe d'intervention indispensable.	
Pour ce faire le PLU de Heiligenberg doit apporter les meilleures réponses aux enjeux locaux identifiés.	
• Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg	
• Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale	
• Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés	
• Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge	
• Valoriser la mobilité douce et les cheminements.	
• Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes	
• Faciliter le déploiement du haut débit et de la 4G	

Chapitre 5	Les enjeux en matière d'agriculture et sylviculture
De manière générale, la vallée de la Bruche a subi une déprise agricole très forte à partir de 1960.	
Il apparait qu'Heiligenberg est aujourd'hui davantage une commune forestière, les activités agricoles étant centrées sur l'exploitation des prairies par des agriculteurs d'autres communes (fauche).	
Ces espaces de prairies représentent toutefois des espaces ouverts à protéger.	
• Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture	
• Protéger les massifs boisés et permettre leur exploitation	

Chapitre 6	Les enjeux en matière de structure urbaine, paysage et cadre de vie
L'inscription de Heiligenberg dans son site, dont la silhouette urbaine est particulièrement visible compte tenu de sa situation dominante, est de belle qualité et constitue l'identité, l'ambiance et le caractère de la commune.	
La préservation, valorisation et, selon les cas, la reconquête de ces qualités est essentiel pour le devenir communal.	
• Retrouver un lien fort à la topographie concernant le développement de l'urbanisation	
• Préserver le caractère du village ancien et les caractéristiques du bâti ancien	
• Améliorer l'insertion des constructions dans la pente	
• Préserver l'omniprésence de la végétation	
• Limiter la banalisation de l'espace rural par l'urbanisation	
• Viser une valorisation fonctionnelle et paysagère des anciens bâtiments d'activités	
• Améliorer l'urbanité piétonne des places publiques	
• Valoriser les sentiers à l'intérieur du tissu bâti	
• Améliorer la lisibilité du fond de vallée prairial	
• Révéler la présence de la Bruche et de sa ripisylve depuis les RD 392 et 1420	
• Préserver les alignements d'arbres le long de la RD 392	
• Préserver et valoriser le caractère singulier de l'espace agricole au nord du village	
• Conforter les vues sur Still	

Chapitre 7	Les enjeux en matière d'environnement de biodiversité et de milieux naturels
L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de sécuriser et mettre en perspective la qualité et le devenir de la richesse écologique d'Heiligenberg, ceci à la fois pour valoriser le patrimoine local, mais aussi pour contribuer de la meilleure manière à l'enjeu global.	
• Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants, notamment ceux à forts enjeux comme les prairies, les forêts mixtes ou de feuillus, les zones potentiellement humides, les vieux arbres et arbres à cavités…	
• Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.	
• Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains.	
• Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés.	
Chapitre 8	**Les enjeux en matière risques naturels, risques technologiques et de nuisances**
La commune de heiligenberg n'est pas soumise à des risques naturels ou technologiques élevés, mais à des aléas dont il importe de bien prendre la mesure.	
• Les zones urbanisées sont à l'abri des risques d'inondation, principal risque naturel à Heiligenberg, mais il convient de prendre en compte la mémoire locale dans la prévention des risques d'inondation et de coulée d'eau boueuse.	
• Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains	
• Appliquer les normes parasismiques dans les constructions.	
• Prendre en compte le risque de rétractation de sols argileux, même si le risque est faible et peu présent dans les zones urbanisées.	
Chapitre 9	**Les enjeux en matière d'énergies renouvelables et de gaz à effets de serre**
En matière de réduction de GES, les enjeux pour le PLU de Raedersdorf sont de deux ordres, considérant que selon les études de l'ASPA, les émissions proviennent au niveau du Sundgau majoritairement du secteur résidentiel, de l'agriculture et des transports.	
• Réduction des émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès techniques et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir.	
• Réduction des émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage.	
• Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.	
• Réduction des émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations) et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions anciennes.	
• Valorisation photovoltaïque des toitures, notamment des bâtiments du site d'activité, des bâtiments agricoles et des équipements communaux.	
• Prévoir la possibilité à terme de valoriser le potentiel hydroélectrique local.	

Le Diagnostic a mis en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du territoire communal.

L'ensemble de ces éléments forment les 9 familles d'enjeux auquel le PADD ambitionne d'apporter réponse.

1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BRUCHE

UN PADD DOTÉ DE 12 ORIENTATIONS

A l'aune des attendus du code de l'urbanisme, des prescriptions du SCOT, des enjeux identifiés par le Diagnostic, le PADD fixe l'ambition communale du PLU et décline 12 orientations pour préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.

	UNE AMBITION **Vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village**
Le choix du PADD	Concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour concrétiser l'attractivité du village et assurer son évolution douce
La prise en compte des enjeux du diagnostic	La dynamique du grand territoire identifié dans le diagnostic : • S'appuyer sur la dynamique du grand territoire, l'agglomération de Molsheim et la proximité relative des agglomérations de Strasbourg et d'Obernai, voire le bassin de Saverne avec la réalisation programmée du Grand Contournement Ouest de Strasbourg. • Valoriser le potentiel de cadre de vie du village, son paysage champêtre, ses promenades et son patrimoine.munale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Cette ambition ne soulève aucune contradiction avec le SCOT.

	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°1 **Conforter la vitalité démographique**
Le choix du PADD	Le PADD prévoit une croissance démographique de 85 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,65%, soit un rythme de 15% inférieur à celui des 25 dernières années, soit 0,77%. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de maintenir la vitalité démographique : • Assurer une dynamique démographique permettant au moins de maintenir le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue. En l'occurrence, le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les choix de croissance démographique sont proportionnés à la taille de Heiligenberg et à sa vocation de village définie par l'armature urbaine du territoire : « *Les communes villages veillent à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité, mais suffisant pour stabiliser (à minima) le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants.* » Le Rapport de présentation du SCOT prévoit une croissance démographique de 14 % d'ici 20 ans, alors qu'Heiligenberg limite la sienne à 6,5 %, respectant ainsi de manière forte les objectif d'armature urbaine du SCOT qui privilégie le développement des villes et pôles urbains majeurs.

	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°2 **Prévoir et favoriser la production quelque 60 logements d'ici 2038**
Le choix du PADD	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 85 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique, c'est-à-dire prendre en compte à la fois la croissance démographique visée et la baisse prévisible de la taille des ménages. • Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les choix de de production de logements sont proportionnés à la taille de Heiligenberg et à son objectif très mesuré de croissance démographique, ainsi également qu'à sa vocation de village définie par l'armature urbaine du territoire : • *Les communes villages veillent à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité, mais suffisant pour stabiliser (à minima) le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants.* • *Articuler le développement résidentiel sous forme d'extensions urbaines avec les besoins d'une croissance démographique équivalente à la croissance naturelle de la population*
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°3 **Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages**
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 à 6 logements, attractifs notamment pour les jeunes ménages.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux d'adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins et des modes de vie de toutes les catégories de population. • Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant un habitat collectif de village permettant à ses résidents un rapport au dehors et à la nature. • Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie • Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT souligne la nécessité de diversifier l'offre de logements : • *Développer le parc de logements pour répondre aux besoins des ménages (dont personnes âgées et à mobilité réduite)* • *Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels* Le PADD met en perspective des objectifs en ce sens en combinant logements collectifs et individuels, comme le prescrit le SCOT.

	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°4 **Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace**
Le choix du PADD	Le PADD prévoit la création de quelque 16 de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic : En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en urbanisation nouvelle. Le PADD imposant une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, ce qui implique l'urbanisation de quelque 3 hectares de la poche urbaine non-bâtie.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique : • Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	• Le potentiel de densification a été estimé finement et son rythme prévisible de mobilisation analysé notamment à l'aune d'un regard rétrospectif dans le but de donner la priorité au renouvellement urbain, comme le prescrit le SCOT. Le tableau d'objectif ci-après, repris du Diagnostic, illustre le respect de la prescription du SCOT. • Le choix de privilégier l'urbanisation de la poche urbaine non-bâti évite d'étendre le village et évite ainsi de recourir à l'extension urbaine du village. La planche ci-après en présente le détail. • Le PADD fixe un objectif d'une densité minimale de 15 logements / ha pour l'urbanisation partielle de la poche urbaine non-bâtie. Cette objectif est pleinement compatible avec le DOO du SCOT comme en atteste la planche ci-après.

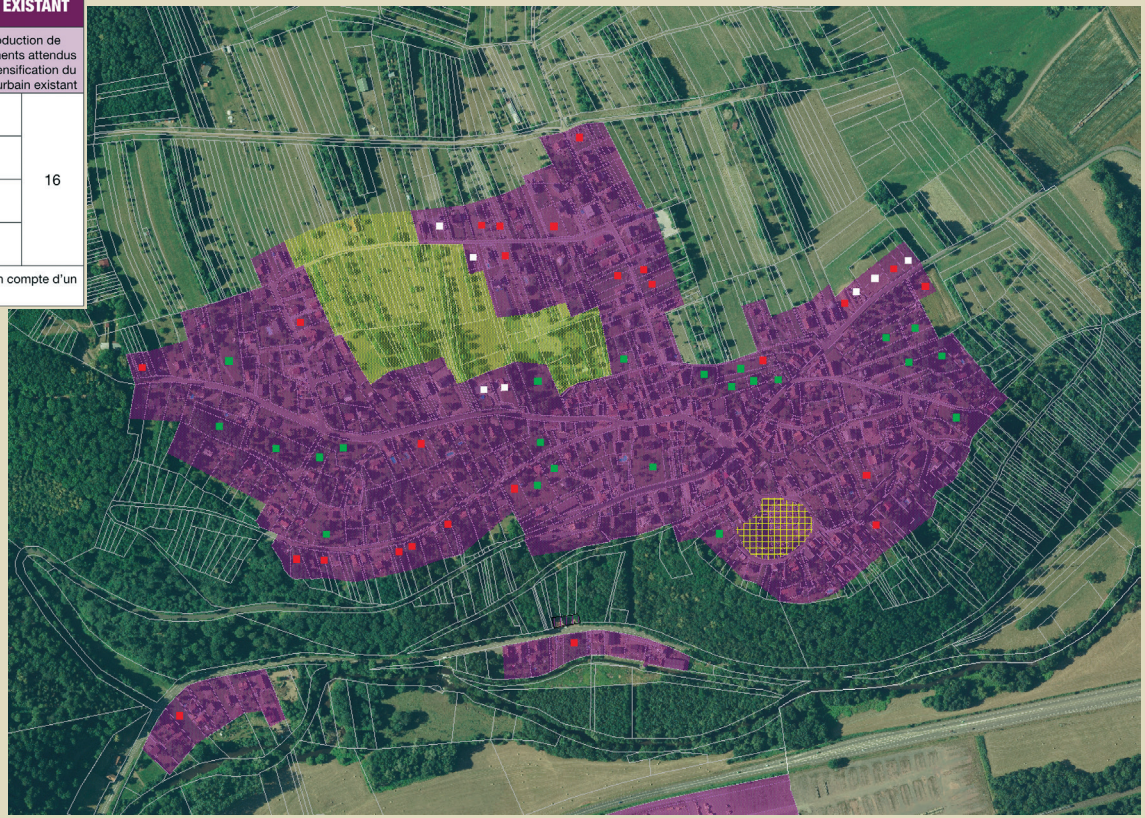
Respect du SCOT en matière de densification du tissu bâti existant

ESTIMATION DU POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS PAR DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT

Qualification des parcelles ou des terrains	Nombre potentiel de terrains constructibles	Probabilité d'urbanisation à horizon 20 ans des terrains (1)	Production de logements attendus par densification du tissu urbain existant	
Projet communaux, équipements et activités	-	0 %	-	16
Parcelle ou espace de jardin propriété de la maison voisine	23	5 %	1	
Parcelle libre de construction	25	60 %	15	
Parcelle construite	7	0 %	0	

(1) Probabilité établie sur la base d'une analyse rétrospective 2000 - 2017, soit 45%, renforcé par la prise en compte d'un effet d'amplification induit par les mutations générationnelle, soit un taux de 55%

ESTIMATION DU POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS PAR DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT ACTUALISÉ À JUIN 2018



Respect du SCOT en matière de gestion parcimonieuse de l'espace

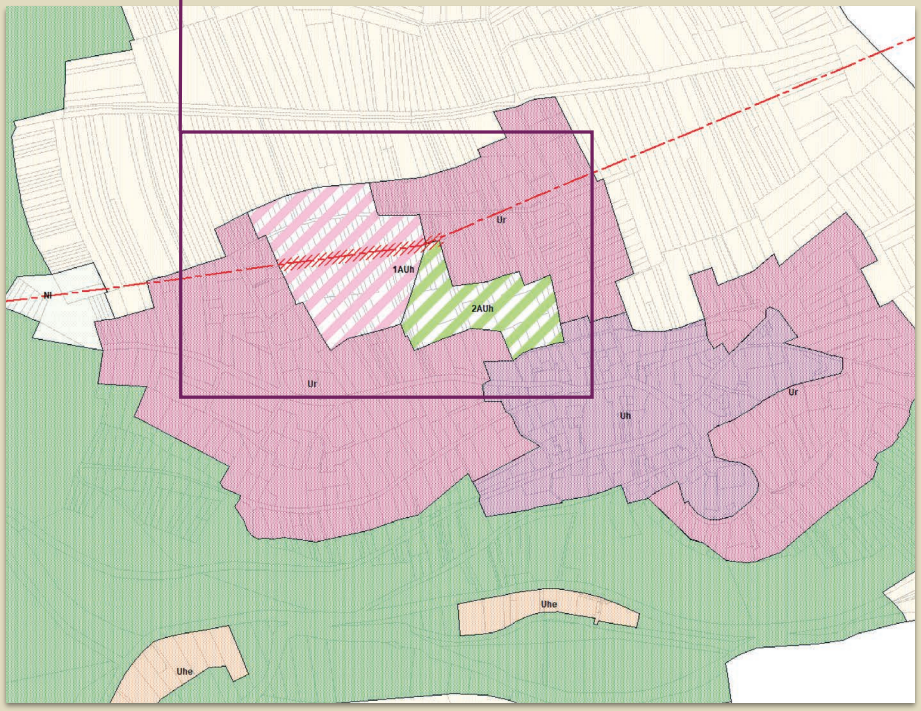
Périmètre d'urbanisation initial déjà bâti avec une densification effective attendue de quelque 16 logements

Poche de densification urbaine aujourd'hui non bâtie destinée à une urbanisation progressive de 44 logements à horizon 20 ans avec un objectif minimum d'une densité de 15 logements hectares

Afin de permettre la construction de 44 logements avec un objectif minimum d'une densité de 15 logements hectares, 4,1 ha de la poche urbaine non bâtie ont été classés en secteur 1AUh au plan de zonage, dont, selon les OAP 2,7 ha constructibles et 1,4 ha destinés au maintien de l'identité éco-paysagère et de verger du site.

- L'aménagement paysager prend également en compte le passage de la ligne haute tension mise en emplacement réservé pour une surface de 0,5 ha, ceci dans le but de dédier l'espace à une promenade éco-paysagère dont l'utilité d'agrément gardera sa pertinence dans l'hypothèse de la concrétisation visée de la délocalisation de la ligne haute tension au nord du village.

Afin de préserver la possibilité d'urbanisation de la partie la poche urbaine non bâtie la plus proche du coeur de village, mais ne pouvant être desservie que via le secteur 1AUh, 2,2 ha de terrain dont l'urbanisation ne sera nécessaire qu'à terme, ont été classés en 2AUh. L'OAP traitant l'ensemble de la poche urbaine (1AUh et 2AUh confondus) pour garantir la cohérence des aménagements à long terme.



Respect du SCOT en matière de densité de logements / hectare

DOO du SCOT page 20 :

« les orientations en matière de densité peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cadre de projets spécifiques et clairement délimités, afin d'insérer plus harmonieusement de nouvelles formes urbaines dans des tissus pavillonnaires peu denses. Ces adaptation spécifiques ne peuvent réduire la densité minimale moyenne de plus de 30 %. Elles sont strictement limitées au périmètre d'un site enclavé au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense ou à une partie de frange urbaine visant à terminer un quartier d'habitat pavillonnaire peu dense, sous réserve de ne pas excéder 15 à 20% de la superficie totale du dit quartier. »

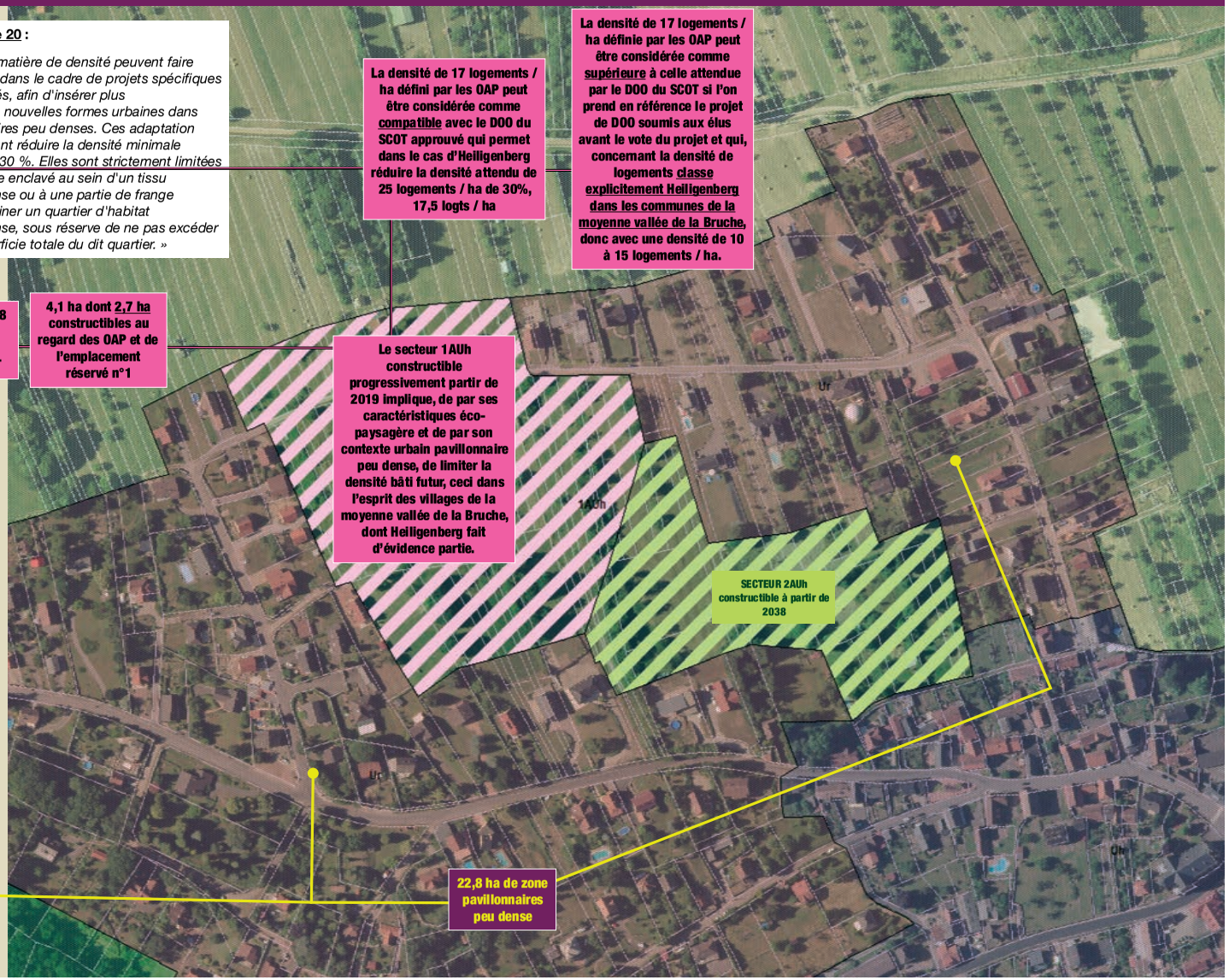
La densité de 17 logements / ha défini par les OAP peut être considérée comme compatible avec le DOO du SCOT approuvé qui permet dans le cas d'Heiligenberg réduire la densité attendu de 25 logements / ha de 30%, 17,5 logts / ha

La densité de 17 logements / ha définie par les OAP peut être considérée comme supérieure à celle attendue par le DOO du SCOT si l'on prend en référence le projet de DOO soumis aux élus avant le vote du projet et qui, concernant la densité de logements classe explicitement Heiligenberg dans les communes de la moyenne vallée de la Bruche, donc avec une densité de 10 à 15 logements / ha.

2,7 ha / 22,8 = 11,8 %, soit un chiffre inférieur au seuil défini par le SCOT

4,1 ha dont 2,7 ha constructibles au regard des OAP et de l'emplacement réservé n°1

Le secteur 1AUh constructible progressivement partir de 2019 implique, de par ses caractéristiques éco-paysagère et de par son contexte urbain pavillonnaire peu dense, de limiter la densité bâti futur, ceci dans l'esprit des villages de la moyenne vallée de la Bruche, dont Heiligenberg fait d'évidence partie.



SECTEUR 2AUh constructible à partir de 2038

22,8 ha de zone pavillonnaires peu dense

	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°5 **Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants**
Le choix du PADD	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : • Prévoir une éventuelle extension du cimetière • Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire) • Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir • Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic soulignait l'enjeu de maintenir et conforter, de manière continue, la qualité des équipements et services aux habitants ainsi que leur niveau d'activité, au cœur de la vitalité communale. • Prévoir des modernisations et adaptations des différents équipements, dont notamment le cimetière • Conforter les qualités de pôle d'équipement du site Mairie - Eglise - Ecole – Salle des fêtes pérennisant les qualités de son regroupement • Adapter l'école et son périscolaire à l'évolution des besoins • Valoriser le site du stand de tir en tant qu'espace récréatif Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT encourage le développement des équipements et services de proximité dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°6 **Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture**
Le choix du PADD	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de : • Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme • Conforter l'espace d'activité « gare - scierie » • Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les mêmes enjeux en insistant sur : • Garantir les meilleures conditions d'accessibilité aux commerces et services, et prévoir des possibilités de développement de l'appareil commercial. • Veiller à faciliter les possibilités de développement des entreprises existantes. Le diagnostic mettait également en exergue les prairies de fauche exploitées par des agriculteurs d'autres communes : • Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT encourage le développement économique dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire. • *Renforcer l'activité économique locale (ouverture de zones d'activités n'excédant pas 1 ha)* • *Faciliter le développement de l'artisanat et des services à la personne dans le tissu urbain existant en adaptant les règles* • *Permettre la modernisation des entreprises implantées sur le territoire* • *Préserver prioritairement les terres mécanisables et les prairies de fauche nécessaires à l'élevage des cheptels ou à l'ouverture des paysages, les espaces agricoles de maraîchage et de vergers* Le PADD s'inscrit dans cette logique.

	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°7 **Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie**
Le choix du PADD	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins • Finaliser les contours de la forme urbaine du village • Privilégier la compacité de la forme urbaine et l'insertion du village dans son site par une localisation privilégiée de l'urbanisation future dans la poche urbaine non bâti de quelque 6 ha. • Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant • Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante • Valoriser les vues sur le grand paysage • Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village • Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au coeur de village • Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant • Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche • Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau • Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic soulignait les caractéristiques de Heiligenberg en tant que village « perché », positionné sur des replats ou des versants, et l'intérêt de préserver la silhouette urbaine sans étendre non utilement le village au-delà de ses contours extérieurs existants. Le diagnostic soulignait également l'ensemble des enjeux qui trouvent réponses dans le PADD, en particulier les enjeux de topographie et de préservation du caractère du village ancien, ainsi que la mise en valeur de la présence de la Bruche, la préservation des espaces ouverts et des points de vues, la valorisation des sentiers, la préservation de l'omniprésence de la végétation.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT demande de recentrer les extensions de chaque commune, de rechercher une optimisation de la consommation foncière : • *Développer les extensions urbaines en cohérence et en continuité avec les espaces urbanisés existants, en profondeur, et non linéairement le long des routes en visant à réduire les distances à parcourir.* Le SCOT demande de préserver et valoriser les paysages, notamment les vues sur le lointain, et de mettre en valeur la Bruche, d'organiser l'interface entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis par un maillage de chemins et des coupures vertes significatives. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°8 **Préserver l'environnement et conforter la biodiversité**
Le choix du PADD	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche • Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés • Protéger et valoriser les forêts • Faire de la richesse écologique une valeur
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux de maintenir la richesse des biotopes existants, notamment ceux à forts enjeux identifiés dans le diagnostic. Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux en les intégrant dans une démarche globale de valorisation des paysagers et de la qualité écologique des milieux.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT quant à la protection des milieux naturels se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD : • *Préciser le fonctionnement écologique et les enjeux en matière de biodiversité afin d'en assurer la préservation*

	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°9 **Promouvoir l'écomobilité**
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic de développer la mobilité douce entre autres en étendant et valorisant les cheminements piétons/vélos et en confortant le rôle de la gare.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT pour renforcer les modes doux de déplacement, favoriser le covoiturage, se trouvent sont pleinement traduites dans les orientations du PADD : • *Contribuer au développement des modes actifs dans la proximité* • *Hiérarchiser les réseaux viaires selon une logique de jalonnement pour les usagers piétons et cyclistes.* • *Faciliter l'accès à la gare* • *Renforcer les alternatives à l'usage individuel de l'automobile et les obligations de déplacement motorisé (ex. : parkings de covoiturage)*
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°10 **Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables**
Le choix du PADD	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic : • Réduire les émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions). • Encourager les économies d'énergie, les projets en matière d'énergies renouvelables, les actions citoyennes en matière de gestion des déchets et de l'eau
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT de favoriser la production d'énergies alternatives et inciter aux économies d'énergie se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD. • *Anticiper la transition énergétique, notamment en facilitant les synergies entre les projets d'énergies renouvelables et les projets d'urbanisme*
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°11 **Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables**
Le choix du PADD	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation • Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue • Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic (prévention des risques d'inondation et de coulées de boue).
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT de limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances sont traduites dans les orientations du PADD. • *Prévenir les risques naturels liés aux événements pluvieux : appliquer les dispositions du PPRI* • *Tenir compte des risques de coulées d'eau boueuses et de mouvements de terrain*
	ORIENTATION STRATÉGIQUE N°12 **Favoriser le développement des technologies numériques**
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en évidence le déploiement d'une couverture haut-débit entre 2018 et 2022. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	La prescription du SCOT de favoriser le développement de l'accès au très haut débit se trouve pleinement traduite dans les orientations du PADD.

2. Explication des choix retenus pour établir le volet Règlementaire

La délimitation des zones, les règles, les OAP, les servitudes

2.1 LA STRATÉGIE RÈGLEMENTAIRE

Concrétiser en droit les orientations du PADD de la meilleure manière

Le Plan Local d'Urbanisme vise à penser l'avenir de Heiligenberg de manière pragmatique, c'est à dire portée par une ambition combinant attractivité maîtrisée et valorisation du cadre de vie, et une prise en compte attentive du contexte local et de la réalité de terrain.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Heiligenberg de sorte à ce qui permette la concrétisation des orientations du PADD.

L'évolution du code de l'urbanisme facilite la possibilité pour les PLU d'atteindre cet objectif. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 *(décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a été publié au JO du 29 décembre 2015)*, d'une nouvelle armature réglementaire.

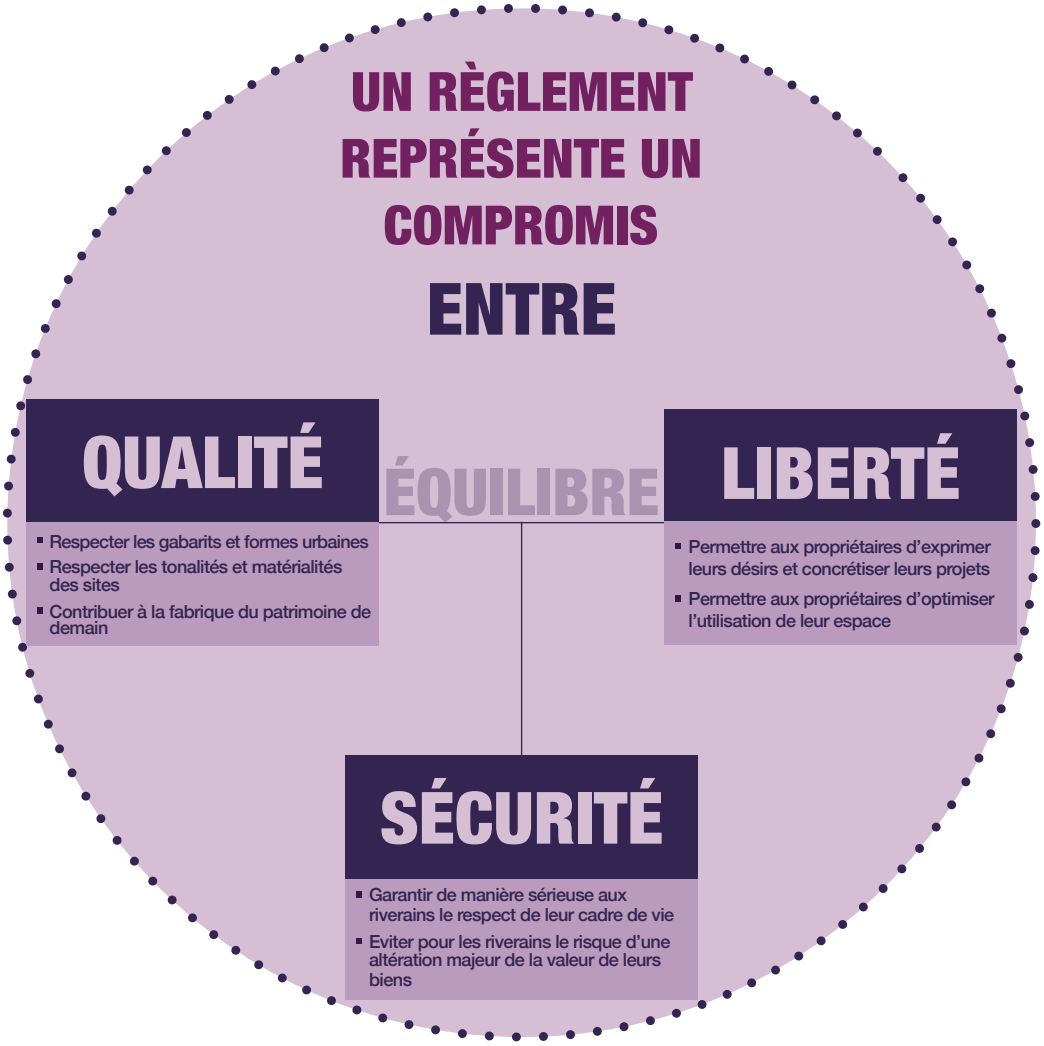
Cette armature privilégie le projet urbain et permet davantage de mettre la norme au service de ce dernier. En ce sens, elle conforte notamment le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci pour mieux privilégier et mettre en perspective des objectifs d'aménagement à atteindre que des normes, bridant souvent l'intelligence des projets, à respecter.

Prendre en compte la réalité vécue et de terrain

Concernant l'esprit de son règlement, le Plan Local d'Urbanisme de Heiligenberg, privilégie le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée trois objectifs :

- *l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;*
- *l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;*
- *l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.*

La prise en compte articulée et harmonieuse de ces trois objectifs permet de privilégier un urbanisme concret attentif à ses implications pour la vie concrète des habitants de Heiligenberg. Le Diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont particulièrement souligné l'importance de la recherche de l'équilibre et du compromis entre "qualité", "liberté" et "sécurité" pour doter la commune d'un PLU positivement opérationnel.



La délimitation du territoire en zone

Le zonage répond de manière « classique » à une décomposition du territoire communal en 4 zones.

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

A l'exception de la zone AU, l'ensemble des zones sont décomposées en secteurs identifiant et règlementant les spécificités qui leur sont propres.

UN RÈGLEMENT COMPOSÉ DE 6 ARTICLES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- L'article 1 qui définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.
- L'article 2 qui définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
- L'article 3 qui définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
- L'article 4 qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.
- L'article 5 qui définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.
- L'article 6 qui définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.
- Dans le souci de faciliter la lecture du *Règlement* écrit, la rédaction des articles est faite sous forme de tableau. Cette solution à l'avantage d'offrir une vision synoptique et synthétique de chacun des articles.

Par ailleurs, des dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux, ceci afin de concentrer la lecture du règlement de chaque zone sur le corpus des règles qui lui est spécifique.

2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

La délimitation du territoire en zone et en secteur

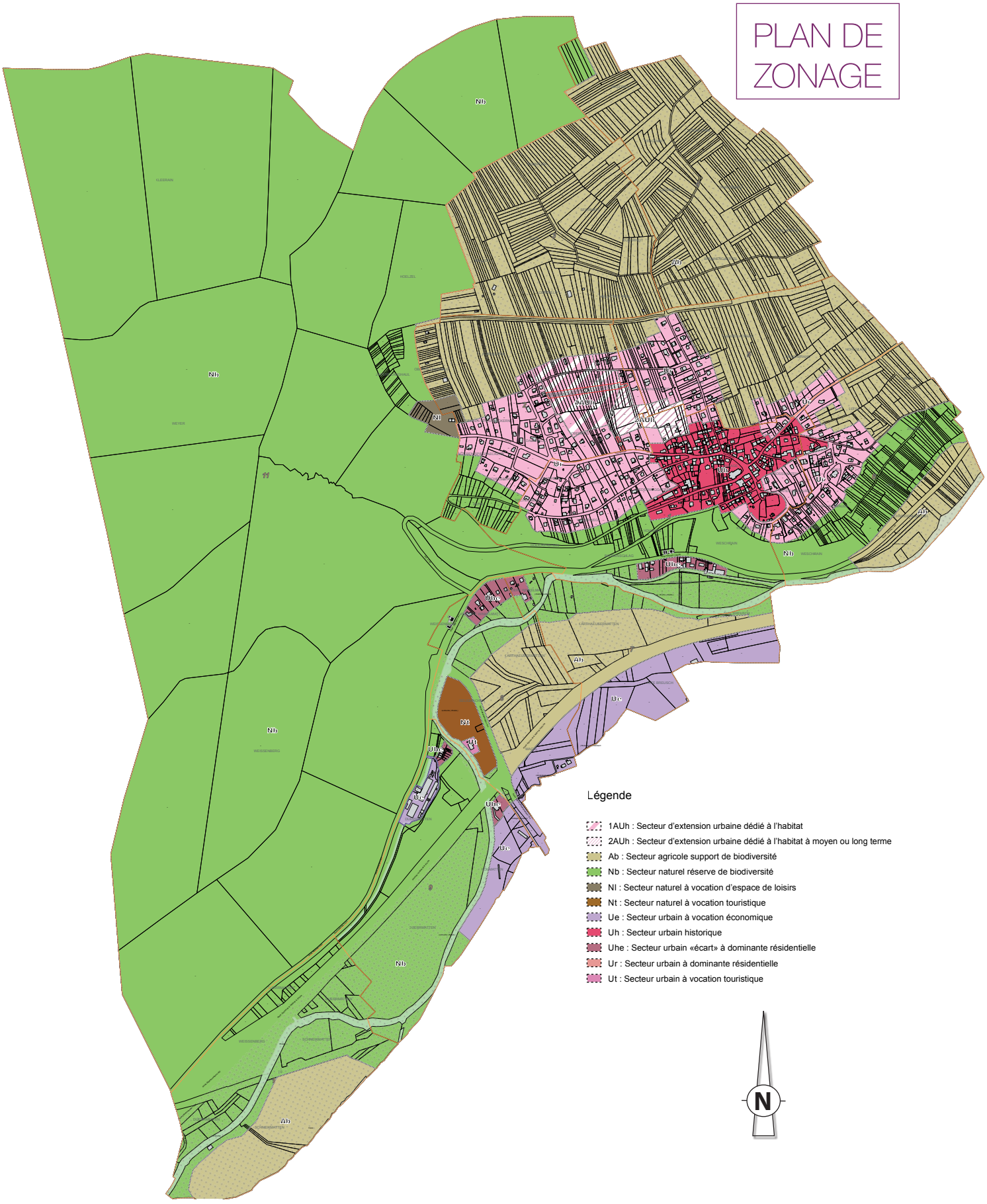
La partie graphique du *Règlement* du PLU que constitue le *Plan de zonage*, délimite 4 zones. Chacune de ses zones est décomposée en secteurs identifiants des destinations et des règles spécifiques.

Le tableau ci-dessous présente les 4 zones et les 11 secteurs qui les composent.

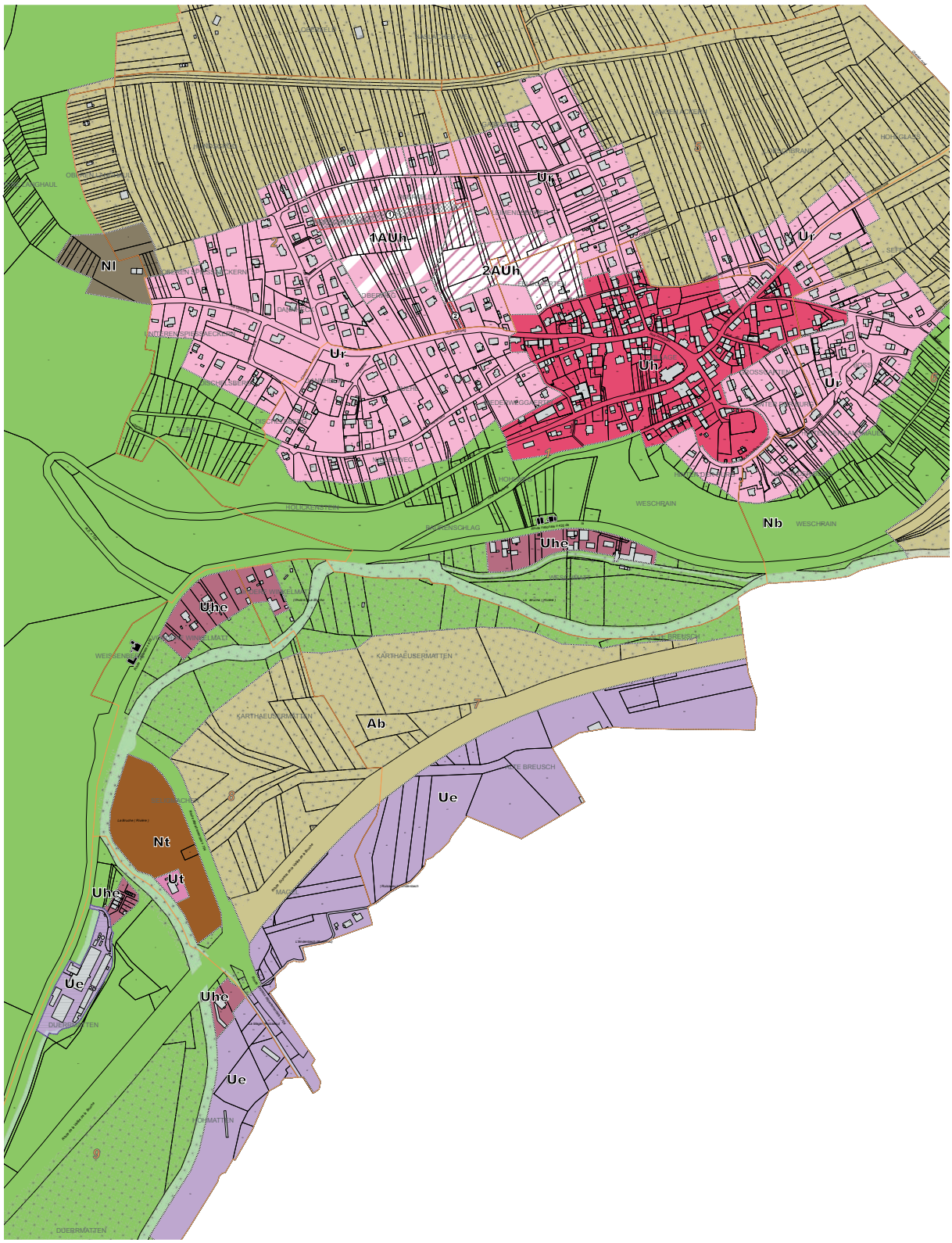
PLAN DE ZONAGE TABLEAU DES SURFACES			
1AUh	**AU**	4,12 ha	6,37 ha
2AUh		2,25 ha	
Ab	**A**	128,3 ha	128,3 ha
Nb	**N**	380,5 ha	384,19 ha
Nl		1,35 ha	
Nt		2,33 ha	
Ue	**U**	14,24 ha	59,71 ha
Uh		10,12 ha	
Uhe		2,95 ha	
Ur		32,25 ha	
Ut		0,15 ha	
Total		578,57 ha	

Emplacements réservés	Emprises	Objet	Destinataire
N° 1	Surface : 41,54 ares	Espace éco-paysager et de cheminement	Commune de Heiligenberg
N° 2	Surface : 3,17 ares	Desserte piétons et réseaux de la zone AU	

PLAN DE ZONAGE



PLAN DE ZONAGE
ZOOM DE LA PARTIE URBAINE



La zone U

La zone U correspondant à l'espace urbain existant de Heiligenberg. L'objectif général de la zone est de permettre son évolution dans le respect des équilibres de destination et de forme urbaine et architecturale existantes. C'est dans le but de bien marquer cette finalité que la zone U est décomposée en 5 secteurs spécifiques.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone U et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Conforter la vitalité démographique	Le PADD prévoit une croissance démographique de 85 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,77%, soit un rythme équivalent à celui des 30 dernières années. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• L'article U1 du règlement confirme la vocation résidentielle des secteurs Uh, Uhe et Ur. • Les articles U2, U3, U5 et U6 offrent des possibilités de densification ou de mutation du bâti et de renouvellement urbain afin de permettre une contribution d'environ 16 logements à la production des quelque 60 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune (voir l'analyse du potentiel de densification présentée ci-après).
Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 60 logements d'ici 2035	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 85 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.	
Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 logements maximum, attractifs notamment pour les jeunes ménages.	• Les constructions en zone U sont essentiellement l'objet de permis individuels. De ce fait, ni le règlement, ni les OAP n'ont pas d'effet direct sur cette orientation, si ce n'est qu'ils ne posent pas d'obstacle particulier à un habitat diversifié.
Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création de quelque 16 logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD fixe l'objectif d'une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble et il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle.	• Dans les secteurs Uh, Uhe et Ur, le règlement offre des possibilités de densification, donc une contribution importante et équilibrée à la gestion parcimonieuse de l'espace eu égard également à la volonté de préservation d'un cadre vie ouvert de village. Le potentiel de densification ainsi libéré permet une contribution d'environ 16 logements à la production des quelque 60 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune.
Orientation Stratégique n°5 Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : • Prévoir une éventuelle extension du cimetière • Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire) • Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir • Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie	• La création et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée dans tous les secteurs.
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de : • Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme • Conforter l'espace d'activité « gare - scierie » • Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture	• L'article U1 du règlement ouvre les secteurs Uh, Uhe et Ur à des destinations « économiques » compatibles avec le cadre urbain et résidentiel de la zone (activités de service, commerces de moins de 300 mètres carrés). • L'activité agricole se trouve autorisée de fait en zone U dans le cadre des constructions non spécifiques et n'entraînant pas de périmètres sanitaires ou n'aggravant pas les périmètres sanitaires existants. • Un secteur Ue autorise les activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôt, bureau), ainsi que les commerces et activités de service. • Le secteur Ut autorise les constructions liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique dans la limite d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 300 mètres carrés. Ces dispositions permettent l'évolution du restaurant existant. La délimitation du secteur prend en compte la problématique spécifique du risque inondation définie par le PPRI.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°7 Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins • Finaliser les contours de la forme urbaine du village • Privilégier la compacité de la forme urbaine et l'insertion du village dans son site par une localisation privilégiée des extensions urbaines dans le site de 6 ha non bâti du coeur de village • Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant • Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante • Valoriser les vues sur le grand paysage • Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village • Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au coeur de village • Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant • Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche • Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau • Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause	• Pour préserver et valoriser les éléments structurants et les lignes de forces architecturales du village, l'article U2a du règlement prévoit pour les secteurs Uh, Uhe et Ur des modalités d'alignement du bâti garant du respect des lignes de construction existantes dans chaque rue. • Dans ce même but, l'article U5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. • Pour assurer la qualité du cadre de vie en milieu urbain, donc également l'équilibre des implantations du bâti qui garantit le sentiment du chez-soi pour tous, l'article U2b du règlement impose en secteur Uh, Uhe et Ur le respect d'un recul minimum de 3 mètres et correspondant également à au moins la moitié de la hauteur (h/2) par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions. • Cette base de sécurité étant posée, afin de permettre également une optimisation des implantations des constructions sur les parcelles, l'article U2b offre des possibilités « encadrées » d'implantation du bâti au droit ou quasiment au droit des limites séparatives. • Par ailleurs, afin de ne pas interdire l'évolution des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres ou h/2 des limites séparatives, l'article U2b prévoit la possibilité d'agrandir les dites constructions au droit des limites séparatives, ceci dans lia cadre d'une extension maximale de 5 mètres. • Dans ce même but, l'article U5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article U5 limite l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètres le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée (0,5 mètres côté amont d'un terrain en pente). • Concernant les hauteurs des constructions et la typologie des toitures, l'objectif poursuivi est d'inscrire l'évolution de la morphologie urbaine en continuité de l'équilibre existant. • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article U1). • L'article U5 réglemente l'aménagement des clôtures, qui ne peuvent dépasser 1,8 mètre coté rue. Leur gabarit devra respecter l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. • L'article U5 permet des possibilités d'utilisation de dispositifs destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, isolation thermique…) à condition de s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti existant. • Concernant de manière spécifique le secteur Ue, le règlement prévoit un étagement des hauteurs de construction depuis le droit de la RD 1420 jusqu'au droit du versant sud, ceci dans le but à la fois de permettre le développement industriel du site tout en préservant les lignes de forces de la structure paysagère du fond de la vallée de la Bruche
	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Assurer l'intégration paysagère du site d'activité de la « scierie » en particulier au regard de la route express RD 1420	• Le secteur Ue de la « scierie » localisé se trouve localisé au droit de la RD 1420, classée « route express » et soumise à ce titre l'article L.111–6 du code de l'urbanisme relatif à la loi Barnier. L'activité du site et son développement pouvant impliquer la réalisation de toiture de protection des stockages de bois, ainsi que la réalisation de nouvelles unités de façonnage, il est fondamental que des possibilités de constructions soient possibles, cela même dans la bande localiser à moins de 100 mètres de la route départementale 1420. De prendre en compte les attendus de la loi Barnier et en s'appuyant sur l'article L 111–8 du code de l'urbanisme, le règlement prévoit trois mesures spécifiques 40 de l'intégration paysagère du site de la Ue de la « scierie », cela relativement à la route départementale 1420 classée route express. Ces mesures : • Assurent une hauteur de constructibilité progressive à mesure que l'on s'éloigne de la route express et que l'on s'approche des pan montagneux marquant le sud du site. • Instaure la création d'une haie/bosquet, support de biodiversité, assurant par la prise en compte du cône de vue depuis la RD 1420 lors de la réalisation de chaque construction. • Oblige à des solutions architecturales respectueuses de l'environnement naturel dans lequel s'inscrit le site.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 **Préserver l'environnement et conforter la biodiversité**	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche • Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés • Protéger et valoriser les forêts • Faire de la richesse écologique une valeur	• La biodiversité en milieu urbain (nature dans la ville) est encadrée par les prescriptions des articles U5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques et via notamment la définition d'une Palette végétale d'essences indigènes. • Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbain, l'article U6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre) dont le degré d'exigence est au minimum garant de la préservation de l'équilibre existant. Cependant, afin de ne pas interdire un minimum d'évolution des propriétés bâties existantes, l'article U6 du règlement prévoit d'une part que le PLT ne s'applique pas à l'extension des constructions et, d'autre part, que dans le cas d'un CBS inférieur minimum requis, une possibilité d'extension minimale reste possible dans la limite de 40 m² en secteurs Uh, Uhe et Ur et de 150 m² en secteur Ue.
Orientation Stratégique n°9 **Promouvoir 9 l'écomobilité**	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes	• Afin de favoriser la mutation des voiries communales d'une caractéristique et d'une ambiance à dominante routière vers l'idée de « rues partagées », le règlement prévoit des normes minimales de stationnement imposant entre 2 et 2,5 places par logement. • Par ailleurs, afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement.
Orientation Stratégique n°10 **Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables**	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.	• Le règlement recommande la conception bioclimatique des bâtiments (article U5) et permet la valorisation des énergies renouvelables (pompes à chaleurs, énergie solaire…), mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans les règles générales de hauteur (article U3).
Orientation Stratégique n°11 **Prévenir les risques et les nuisances**	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation • Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue • Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article U1). • L'article U5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • Concernant le risque d'inondation inhérent à la Bruche, la délimitation de la zone U et les prescription du règlement respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. • Concernant les risques liés à la circulation automobile, sa prise en compte à induit d'imposer un recul spécifique d'implantation des constructions en secteur Uhe.
Orientation Stratégique n°12 **Favoriser le développement des technologies numériques**	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• La rubrique « village connecté » page 10 du règlement prévoit les dispositions adaptées en la matière.

La zone AU

La zone AU couvre une surface de 6,3 ha, dont une zone 1AUh de 4,1 ha, et une zone 2AUh de 2,2 ha, inconstructible à moins de modification ou révision du PLU. Elle correspond à l'urbanisation de la poche urbaine non-bâtie de Heiligenberg destinées à l'habitat, mais autorisant une pluri-fonctionnalités respectueuse du caractère résidentiel attendu.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone AU et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

<table>
<tr><th colspan="2">ORIENTATIONS DU PADD</th><th>TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP</th></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°1
Conforter la vitalité démographique</td><td>Le PADD prévoit une croissance démographique de 85 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,77%, soit un rythme équivalent à celui des 30 dernières années.
Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</td><td rowspan="4">• La zone AU est destinée au développement urbain essentiellement résidentiel d'Heiligenberg. Elle comprend un secteur 1AUh immédiatement constructible d'une surface globale de 4,1 ha et un secteur 2AUh d'une surface de 2,2 ha urbanisable à long terme via une desserte qui implique au préalable l'urbanisation du secteur 1AUh.
• Chose essentielle, ces 4,1 ha sont localisés dans une poche urbaine aujourd'hui non-bâtie et dont l'urbanisation prévue ne forme donc pas une extension urbaine au sens littéral du mot. De plus, parmi ces 4,1 ha, une surface quelque 1,4 ha est destinée via les OAP au maintien de l'identité éco-paysagère et de verger du site. Ce 1,4 hectare non ædificandi éco-paysager a vocation d'espace public récréatif.
Par ailleurs, il importe de noter que cet aménagement paysager prend également en compte le passage de la ligne haute tension mise en emplacement réservé pour une surface de 0,5 ha, ceci dans le but de dédier l'espace à une promenade éco-paysagère dont l'utilité d'agrément gardera sa pertinence dans l'hypothèse de la concrétisation visée de la délocalisation de la ligne haute tension au nord du village.
• D'un point de vue opérationnel et d'équité pour les propriétaires, l'inclusion des 1,4 ha à vocation éco-paysagère dans le secteur 1AUh est indispensable pour garantir un aménagement global cohérent du secteur.
• <u>En terme de production de logements le secteur 1AUh dispose donc d'un foncier effectivement constructible</u>, une fois décompté les 1,4 hectares dédiés aux aménagement éco-paysager, <u>de 2,7 ha</u>. Conformément aux attendus du PADD, ces 2,7 ha doivent permettre la réalisation de 44 logements. A cet effet, l'OAP impose de manière correspondante une densité de 17 logements par hectare qui permet de répondre aux orientations 2, 3 et 4 du PADD.
• Concernant l'enjeu de la production d'une palette d'offre en habitat, les OAP flèchent la nécessité d'un à deux immeubles plurilogements par hectare, accessibles en particulier aux jeunes ménages, de manière à créer un parc rotatif, peu existant dans le village. De ce fait, l'offre concrètement produite sera structurellement adaptée à l'objectif visé.
• Par ailleurs, afin de garantir une urbanisation progressive du site conforme aux objectifs de croissance démographique, l'urbanisation du site 1AUh, d'une surface globale de 4,12 ha, doit se faire en trois ou quatre tranches d'une taille comprise entre 0,7 et quelque 1,5 hectare, et ceci dans la limite d'une urbanisation de 2,5 ha d'ici 2028.</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°2
Prévoir et favoriser la production quelque 60 logements d'ici 2035</td><td>Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038.
Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 85 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°3
Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée</td><td>Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 logements maximum, attractifs notamment pour les jeunes ménages.</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°4
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</td><td>Le PADD prévoit la création de quelque 16 logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic.
En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD fixe l'objectif d'une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble et il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle.</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°5 **Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants**	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : • Prévoir une éventuelle extension du cimetière • Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire) • Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir • Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie	• Le secteur 1AUh est dédié principalement à l'habitat, mais dans le but de permettre une certaine mixité fonctionnelle tout en privilégiant le caractère résidentiel, y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les entreprises artisanales et activités de services de moins de 100 mètres carrés.
Orientation Stratégique n°6 **Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture**	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de : • Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme • Conforter l'espace d'activité « gare - scierie » • Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture	

Orientation Stratégique n°7
Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie
	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière :
	• Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins
	• Finaliser les contours de la forme urbaine du village
	• Privilégier la compacité de la forme urbaine et l'insertion du village dans son site par une localisation privilégiée des extensions urbaines dans le site de 6 ha non bâti du coeur de village
	• Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant
	• Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante
	• Valoriser les vues sur le grand paysage
	• Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village
	• Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au coeur de village
	• Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant
	• Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche
	• Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau
	• Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause
		• La localisation de la zone AU donne la priorité à l'urbanisation d'une poche urbaine non-bâtie. Ce choix est optimal, il permet :
		  • De privilégier la forme urbaine compacte du village en évitant le recourt à des extensions urbaines au sens littéral du mot ;
		  • De privilégier un nouvel habitat proche du coeur de village et des équipements publics de la commune
		  • D'urbaniser un site paysager de qualité, mais non concerné par un zonage Natura 2000, ZNIEFF ou zones humides.
		• Concernant la valorisation du caractère champêtre du site, l'OAP de la zone AU met en perspective une ambition de valorisation paysagère forte afin d'imprégner l'urbanisation du site de ce caractère champêtre en inspiration de l'identité paysagère caractéristique de Heiligenberg. Dans ce but, concrètement l'OAP prévoit en particulier :
		  • Un profil de voirie de rue conçu dans l'esprit d'une zone de rencontre et organise le stationnement de manière à atténuer l'omniprésence visuelle de l'automobile.
		  • La plantation d'arbres en alignement le long des rues ;
		  • La création de coulées vertes éco-paysagères support de sentiers et cheminements de promenade ;
		• Par ailleurs, dans le but d'inscrire la réalisation de logements collectifs dans un mode « d'habiter village », l'OAP fixe un cahier des charges qui imposes notamment des jardinets.
		• Concernant le règlement, toujours dans le but de valoriser les atout champêtre de l'identité village il précise :
		  • que les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains (article AU5).
		  • que les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité (article AU5).

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 **Préserver l'environnement et conforter la biodiversité**	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche • Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés • Protéger et valoriser les forêts • Faire de la richesse écologique une valeur	• La biodiversité en extension urbaine (nature dans la ville) est encadrée par les prescriptions des articles AU5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques et via la définition d'une « Palette végétale d'essences indigènes ». Les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont ainsi à éviter ainsi que les essences allergènes. • Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbanisé, l'article AU6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre). • Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale (article AU5). • Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé (article AU5).
Orientation Stratégique n°9 **Promouvoir l'écomobilité**	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes	• Les OAP intègrent l'aménagement du secteur AU dans un dispositif d'écomobilité global. • Ainsi, le site 1AUh comprend des objectifs précis en matière de projet de voirie « rue apaisée » et de cheminement de déplacements tant fonctionnels que récréatifs. • Afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement 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 (article AU4). • De plus, chose essentielle, la localisation même du site 1AUh permet de renforcer la centralité du village, donc la facilité du recours aux modes de déplacements doux.
Orientation Stratégique n°10 **Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables**	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.	• Le règlement recommande la conception bioclimatique des bâtiments (article U5) et permet la valorisation des énergies renouvelables (pompes à chaleurs, énergie solaire…), mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans les règles générales de hauteur (article U3).
Orientation Stratégique n°11 **Prévenir les risques et les nuisances**	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation • Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue • Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains	• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article AU1). • L'article AU5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux. • La zone AU n'est pas localisée dans le périmètre de protection des captages d'eau potable, ni dans une zone à risque inondation, coulée d'eau boueuse ou mouvement de terrain.
Orientation Stratégique n°12 **Favoriser le développement des technologies numériques**	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• La rubrique « village connecté » page 13 du règlement prévoit les dispositions adaptées en la matière.

La zone A

La zone A correspondant à l'espace agricole de Heiligenberg. L'objectif général de la zone est de garantir la vitalité de l'agriculture, ceci tout en évitant le mitage de l'espace.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone A et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 **Conforter la vitalité démographique**	Le PADD prévoit une croissance démographique de 85 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,77%, soit un rythme équivalent à celui des 30 dernières années. Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°2 **Prévoir et favoriser la production quelque 60 logements d'ici 2035**	Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 85 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.	
Orientation Stratégique n°3 **Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée**	Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 logements maximum, attractifs notamment pour les jeunes ménages.	
Orientation Stratégique n°4 **Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace**	Le PADD prévoit la création de quelque 16 logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic. En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD fixe l'objectif d'une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble et il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle.	• La zone A couvre près de 128 hectares, inconstructibles, à l'exception d'abris de pâture. • Elle est destinée à protéger les terres agricoles de prairies en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Orientation Stratégique n°5 **Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants**	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de : • Prévoir une éventuelle extension du cimetière • Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire) • Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir • Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie	• Sans effet

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de : • Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme • Conforter l'espace d'activité « gare - scierie » • Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture	• Afin d'éviter la mitage de l'espace et d'assurer les conditions d'une bonne cohabitation avec l'espace urbain, et après concertation avec la profession, dont une réunion avec les agriculteurs (d'autres communes qui exploitent sur Heiligenberg) et la Chambre d'Agriculture, il a été convenu que la zone A comprend : • Un secteur Ab (agricole non constructible) d'une surface de 128 hectares. Ce secteur permettant aussi bien les cultures que les pâturages. Dans ce dernier but, le règlement autorise les abris de pâtures en bois d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés.
Orientation Stratégique n)7 Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins • Finaliser les contours de la forme urbaine du village • Privilégier la compacité de la forme urbaine et l'insertion du village dans son site par une localisation privilégiée des extensions urbaines dans le site de 6 ha non bâti du coeur de village • Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant • Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante • Valoriser les vues sur le grand paysage • Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village • Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au coeur de village • Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant • Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche • Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau • Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause	• Le site d'extension urbaine (1AUh) est localisé dans une poche non bâtie, mais non exploitée pour l'agriculture, à l'exception d'environ 14,8 ares cultivés en bordure (déclarés comme prairie permanente à la PAC). • Afin d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments dans le paysage, l'article A5 impose que les abris de pâture soient réalisés en bois et soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article A1). • Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5).

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation 89 **Préserver l'environnement et conforter la biodiversité**	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche • Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés • Protéger et valoriser les forêts • Faire de la richesse écologique une valeur	• Les espaces agricoles classés en zone Ab sont porteurs de biodiversité. Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manières à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Il s'agit d'espaces agricoles porteurs d'une biodiversité particulière grâce à la présence d'arbres fruitiers, de haies et de bosquets, de prairies. • Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article A6). • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (article A5). • Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité doivent être de caractère précaire et constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5).
Orientation Stratégique n°9 **Promouvoir l'écomobilité**	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes	• Sans effet
Orientation Stratégique n°10 **Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables**	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°11 **Prévenir les risques et les nuisances**	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation • Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue • Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté. • La gestion des espaces agricoles est déterminante pour limiter les coulées d'eau boueuse dans les secteurs sensibles identifiés sur la commune ; ainsi, la protection des prairies, vergers, boisements et ripisylves en zone agricole au titre de l'article L 151-23 du CU favorise une bonne gestion des risques d'inondation et de coulées d'eau boueuse. • Concernant le risque d'inondation inhérent à la Bruche, la délimitation de la zone A et les prescription du règlement respectent les prescriptions du PPRI en vigueur.
Orientation Stratégique n°12 **Favoriser le développement des technologies numériques**	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• Sans effet

La zone N

La zone N correspondant aux espaces naturels de Heiligenberg. L'objectif général de la zone N est de protéger, préserver et valoriser la qualité éco-paysagère de ces espaces naturels, mais ceci en permettant également la valorisation de la richesse sociale que représente ce patrimoine de cadre de vie et de biodiversité.

Pour ce faire, la zone N est décomposée en 3 secteurs dont les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

<table>
<tr><th colspan="2">ORIENTATIONS DU PADD</th><th>TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP</th></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°1
Conforter la vitalité démographique</td><td>Le PADD prévoit une croissance démographique de 85 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,77%, soit un rythme équivalent à celui des 30 dernières années.
Le choix du PADD en matière de démographie est de garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</td><td rowspan="3">• Sans effet</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°2
Prévoir et favoriser la production quelque 60 logements d'ici 2035</td><td>Le PADD vise à permettre la production de 60 logements à horizon 2038.
Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 85 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°3
Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée</td><td>Le PADD prévoit de combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création au maximum d'une maison pluri-logements de 4 logements maximum, attractifs notamment pour les jeunes ménages.</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°4
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</td><td>Le PADD prévoit la création de quelque 16 logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel identifié dans le diagnostic.
En conséquence, pour permettre la production des quelque 60 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 44 logements en extension urbaine. Le PADD fixe l'objectif d'une densité minimale de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble et il prévoit une surface de quelque 3 hectares d'urbanisation nouvelle.</td><td>• La zone N est destinée à protéger les espaces naturels. De ce fait, elle contribue pleinement à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace.
• Les constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone N ne fragilisent pas cette vocation de la zone, car elles sont strictement encadrées.</td></tr>
<tr><td>Orientation Stratégique n°5
Prévoir le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants</td><td>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants. Il prévoit ainsi de :
• Prévoir une éventuelle extension du cimetière
• Adapter l'équipement scolaire à l'évolution des besoins (école et périscolaire)
• Valoriser l'espace récréatif pétanque et aire de pique-nique au stand de tir
• Assurer la pérennité de l'église, de la salle des fêtes et de la mairie</td><td>• En secteur Nl sont autorisés :
• les équipements de sports et de jeux de plein-air.
• l'extension et / ou la création d'équipements de sport et de loisirs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 200 mètres carrés</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
Orientation Stratégique n°6 **Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture**	Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local et de conforter l'agriculture. Il prévoit ainsi de : • Veiller à une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des entreprises, des activités et des commerces du futur plan local d'urbanisme • Conforter l'espace d'activité « gare - scierie » • Conforter l'agriculture par une gestion parcimonieuse du foncier de prairie et de culture	• Le secteur Nb permet la vocation sylvicole des forêts domaniale et communale. • Le secteur Nt, permet la valorisation écotouristique du site de l'étang, ceci en complémentarité avec le restaurant voisin classé en secteur Ut.
Orientation Stratégique n°7 **Préserver et valoriser notre paysage et notre cadre de vie**	Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre à Heiligenberg de renforcer de manière notoire la contribution du paysage au cadre de vie et d'étendre le village de la meilleure manière : • Privilégier la compacité de la forme urbaine et ne pas étendre le village le long des routes et chemins • Finaliser les contours de la forme urbaine du village • Privilégier la compacité de la forme urbaine et l'insertion du village dans son site par une localisation privilégiée des extensions urbaines dans le site de 6 ha non bâti du coeur de village • Préserver et valoriser le patrimoine architectural existant • Veiller à ce que les constructions futures participent au patrimoine de demain en respectant les tonalités de l'ambiance paysagère existante • Valoriser les vues sur le grand paysage • Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village • Relier paysagèrement et fonctionnellement l'extension urbaine « centre » au coeur de village • Valoriser les possibilités de cheminements dans le tissu bâti existant • Valoriser les possibilités de promenades autour du village et vers la Bruche • Valoriser les possibilités de randonnées au long cours, notamment vers le site de la roche du Corbeau • Valoriser les points de vue et les lieux d'animation et de pause	• La zone 1AUh couvre un espace global de 4,4 ha et est localisée au sein d'une poche non bâtie, contenant ainsi l'urbanisation en deçà des fronts bâtis actuels. • Le choix de localisation du site d'extension urbaine (1AUh) est optimal compte tenu des enjeux environnementaux (le site n'est pas concerné par un zonage Natura 2000, ZNIEFF ou zones humides), paysagers (en deçà des fronts bâtis) et urbains (près des équipements de centre village). • Concernant l'intégration paysagères des constructions autorisées en secteur N, les articles N3 et N5 encadrent strictement la hauteurs des constructions, la forme de toitures, le traitement des façades ainsi la prise en compte des tonalités et du caractère des lieux afin d'assurer leurs inscriptions discrètes dans le paysage. • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article N1).

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 **Préserver l'environnement et conforter la biodiversité**	Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à : • Protéger et valoriser la trame verte et bleue de la Bruche • Préserver la richesse écologique de l'espace agricole, les haies, vergers et arbres isolés • Protéger et valoriser les forêts • Faire de la richesse écologique une valeur	• Afin de conforter la biodiversité de la zone N, l'essentiel de son emprise (99,5 %) est incluse en un secteur Nb de 380 ha, totalement inconstructible. • Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article N6).
Orientation Stratégique n°9 **Promouvoir l'écomobilité**	Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants : • Valoriser la mobilité douce et les cheminements • Généraliser la « rue partagée » hors voirie départementale • Favoriser la voiture électrique par la création de stations de recharge • Favoriser le covoiturage par la création éventuelle de parkings dédiés • Conforter le rôle et la vocation de la GARE comme élément clef de l'écomobilité inter-urbaine pour les habitants de Heiligenberg • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes	• Sans effet
Orientation Stratégique n°10 **Promouvoir l'éco-construction et les énergies renouvelables**	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable. Il souligne en particulier la perspective de permettre la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Bruche.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°11 **Prévenir les risques et les nuisances**	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation en prenant notamment en compte : • Prendre en compte et prévenir les risques d'inondation • Prendre en compte et prévenir les risques de coulées de boue • Prendre en compte et prévenir les risques de glissement de terrains	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté. • Concernant le risque d'inondation inhérent à la Bruche, la délimitation de la zone N et les prescription du règlement respectent les prescriptions du PPRI en vigueur.
Orientation Stratégique n°12 **Favoriser le développement des technologies numériques**	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques très haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.	• Sans effet

2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le plan de zonage instaure 2 emplacements réservés nécessaires à la concrétisation des projets :

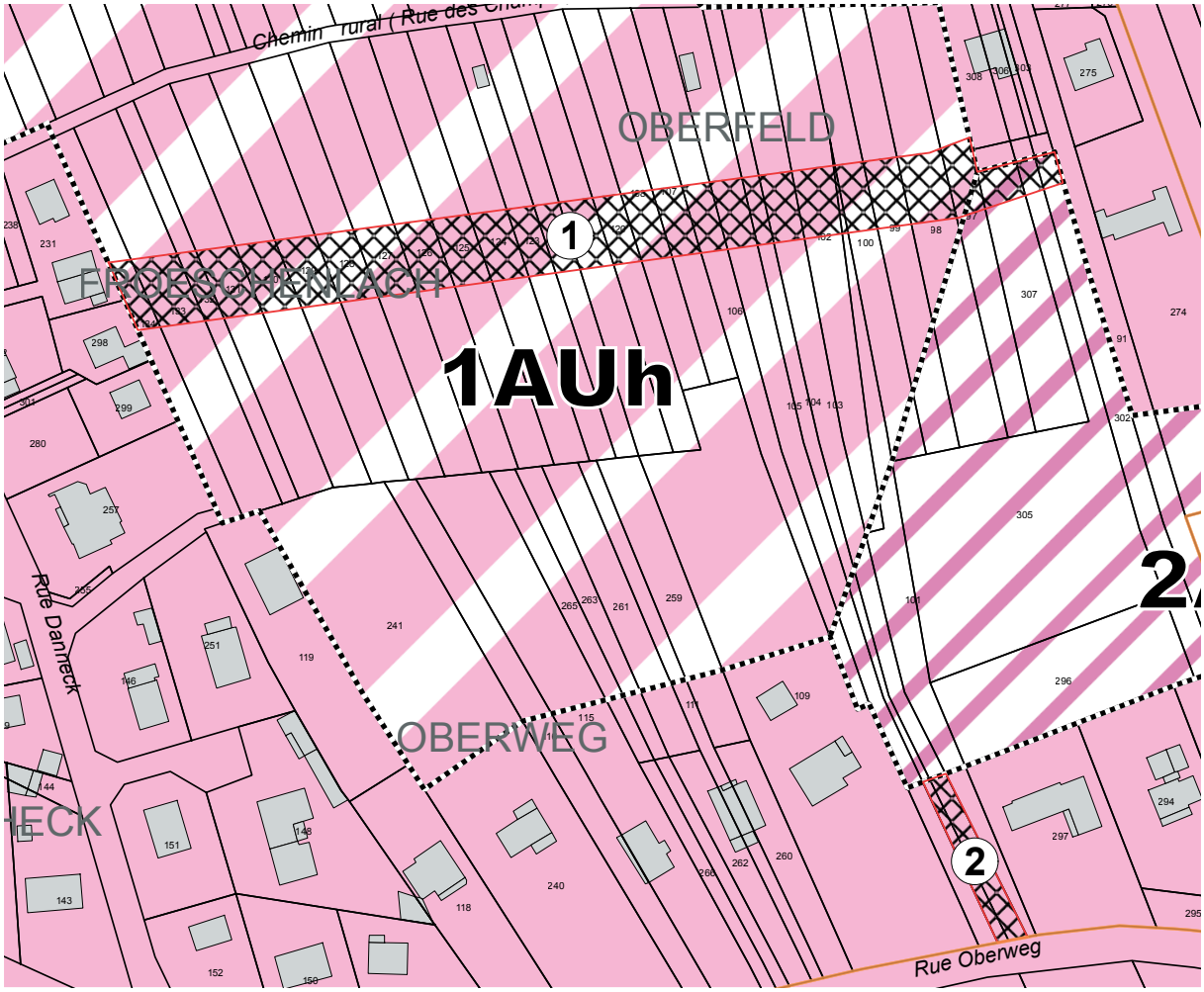
- Emplacement réservé n°1 - L'objectif est de valoriser le couloir de passage de la ligne haute tension d'une surface de 44,54 ares par un amémangement éco-paysagère de promenade.

- Emplacement réservé n°2 - L'objectif est de permettre un maillage piétions et vélos de la zone AU vers le coeur de village

Le tableau ci-dessous présente le détail de chacun des 2 emplacements réservés.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	EMPRISES	OBJET	DESTINATAIRE
N° 1	Surface : 41,54 ares	Espace éco-paysager et de cheminement	Commune de Heiligenberg
N° 2	Surface : 3,17 ares	Desserte piétons et réseaux de la zone AU	

PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1 ET N°2



3. Articulation avec les autres documents

Outre la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche, établie au chapitre 1 du présent document, il importe d'établir la prise en compte par le PLU de Heiligenberg du SDAGE du bassin Rhin-Meuse et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse.

Par ailleurs, il importe également de bien souligner la prise en compte du PPRI du bassin versant de la Bruche, dont un Porter à Connaissance a été transmis pour une prise en compte dans les documents d'urbanisme, ainsi que l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 relatif à la protection des périmètres de captage d'eau potable du forage de Gresswiller qui impact territoire de la commune.

Le tableau ci-dessous souligne la prise en compte attendue.

Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015	Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuseet identifie 6 enjeux : 1. Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ; 2. Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ; 3. Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ; 4. Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ; 5. Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires. 6. Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. Ces enjeux ont été déclinés dans le projet de SDAGE sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.	**PRISE EN COMPTE DANS LE PADD DU PLU** • Le PADD préserve l'ensemble des corridors écologiques, zones humides, milieux aquatiques, ruisseaux et fossés, ainsi que l'espace hydro-écologique de la Bruche. • Le PADD localise le développement urbain communal par une prise en compte stricte des risques identifiés. **PRISE EN COMPTE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU** • Les dispositions générales du règlement traduisent les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement. • L'article 6 du règlement impose des conditions fortement limitatives en matière d'imperméabilisation des sols. • Les OAP relatives au site d'extension urbaine définissent des objectifs de paysagement très favorables à la préservation d'une bonne perméabilité des sols. • Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté.
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015	Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015, sert de référence pour la gestion des risques d'inondation sur la période 2016-2021. Outil de mise en œuvre de la directive « inondation », il vise à : • encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle d'un bassin ; • définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) indique qu'il ne faut pas aggraver le risque déjà existant, les principes sont énumérés ci-dessous : • les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements, • dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0, 50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses. • la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée, • en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles.	

PPRI du bassin versant de la Bruche	Le PPRI de la Bruche, Communauté de communes de la région de Molsheim - Mutzig a été approuvé le 28 novembre 2019. Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré sont les suivants : • Constructions interdites : lit mineur du cours d'eau • Constructions interdites sauf extensions limitées à 20 m² ou 20% de l'emprise au sol existante : tous les secteurs à aléa fort ou très fort • Constructions interdites sauf extensions limitées à 20 m² ou 20% de l'emprise au sol existante et sauf constructions nécessaires à l'activité agricole : secteurs non urbanisés à aléa faible ou moyen • Constructions autorisées sauf établissements sensibles : secteurs urbanisés à aléa faible ou moyen • Construction interdite sous les niveaux (enterrés ou non) de la CPHE (Cote des Plus Hautes Eaux) augmentée d'une revanche de 0,30 m : tous les secteurs	• Le règlement traduit, dans ses dispositions générales, la prise en compte de l'ensemble des prescriptions du PPRI de la Bruche, Communauté de communes de la région de Molsheim - Mutzig approuvé le 28 novembre 2019.
Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable défini par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995	L'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 précise que les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage de Gresswiller, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.	• Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales l'arrêté préfectoral instituant des périmètres de protection des captages d'eau potable sur le territoire de la commune et l'obligation de respecter le règlement dudit arrêté, qui figure en annexe du PLU. • La commune de Heiligenberg est concernée par un périmètre de protection éloigné.

PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com