



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**22 JAN. 2021**

Affaire suivie par : Iulia Miron

Saverne, le

Service Urbanisme et Aménagement  
Pôle Planification

Tél : 03 88 88 91 71 - 038889169

Méil : iulia.miron@bas-rhin.gouv.fr

N° de AR: AA 183 802 91871

Le sous-préfet de Saverne

à

Monsieur le maire de la commune de  
Herbitzheim  
3, rue de Kalhausen  
67260 Herbitzheim

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, le 19 octobre 2020, le projet de plan local d'urbanisme re-arrêté par délibération du conseil municipal du 28 septembre 2020. Ce troisième arrêt fait suite à l'avis défavorable exprimé par l'État dans son courrier du 27 novembre 2019. Il a été précédé d'une réunion des personnes publiques associées du 8 septembre 2020, qui a permis d'échanger sur le projet de PLU. Depuis le 31 mars 2016, aucune réunion des personnes publiques associées n'avait été organisée.

Le Conseil Municipal de Herbitzheim a prescrit par délibération de 26 mai 2014, la révision de son POS et sa transformation en PLU. Le débat sur le PADD a eu lieu le 23 juin 2015.

Les demandes exprimées dans l'avis sur deuxième arrêt, du 27 novembre 2019, auxquelles le projet de PLU aurait dû répondre portaient sur les points suivants :

- L'extension urbaine 2AU doit être supprimée, car elle est surdimensionnée.
- Au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée, hors SCOT approuvé, le secteur 1AU doit être ouvert en 2 phases : une première limitée au prorata des besoins immédiats d'urbanisation avant l'approbation du SCOT et une deuxième pour le restant de la surface à l'échéance du PLU.
- Les zones NJ sont des zones naturelles dans lesquelles on autorise des constructions d'une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> et des piscines. Afin de préserver le caractère naturel de ces zones il faut revoir le règlement en fonction des secteurs et les reclasser en zone N ou en zones urbaines selon leur vocation naturelle ou urbaine.

**Les suites données dans le PLU ré-arrêté le 28 septembre 2020 répondent majoritairement aux demandes, mais demeurent quelques points qui n'ont pas été pris en compte :**

- la zone 2AU a été supprimée,
- le phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU a été prescrit,

- les différents documents du PLU ont été mis en cohérence.

Néanmoins, le projet de PLU ré-arrêté ne répond pas aux demandes sur les STECAL Nj.

Le projet de PLU ré-arrêté le 28 septembre 2020 appelle de ma part les demandes et observations complémentaires suivantes :

## **I. Développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels et agricoles**

### **I.1. Scenarii de développement urbain et évaluation des besoins en logements**

L'objectif démographique a été fixé à 1900 habitants à l'horizon 2035, la croissance démographique résultante est de 0,14 % / an, plus raisonnable que l'objectif précédent de 2000 habitants et d'une croissance de 0,21 % / an. L'objectif de 1900 habitants à l'horizon 2035 reste néanmoins supérieur aux projections démographiques du bassin de vie local (une croissance quasi nulle, voire une décroissance),

Dans le rapport de présentation, le besoin en logements est calculé par rapport à un objectif de 1900 habitants et un desserrement des ménages à 2,2 personnes par ménage à l'horizon 2035. Le résultat obtenu est de 70 logements contre un besoin de 90 logements lors du deuxième arrêté.

Le potentiel de renouvellement est toujours de 40 logements : 7 logements vacants + 20 logements mutables + 12 logements dans les dents creuses. En conséquence le besoin de logements en extension est de 30.

### **I.2. Besoins en extension – densité des constructions**

Dans la version précédente la densité préconisée dans l'OAP et dans le rapport de présentation était de 13-15 logements/ha et dans le PADD de 17 logements/ha.

Ces incohérences ont été rectifiées. La densité a été estimée à 20 logements/ha, ce qui correspond à un positionnement de pôle d'intermodalité au sein de l'armature urbaine.

Ainsi la surface nécessaire en extension urbaine, à moyen et long terme, serait d'environ 1,7 ha. La zone 1AU d'une superficie de 2,2 ha est plus grande, mais elle s'inscrit bien dans le tissu urbain, à relative proximité du centre urbain.

Par ailleurs, l'extension 1AU1 est cartographiée parmi les zones de prairie qui sont à dominante humide. Compte tenu des enjeux environnementaux liés à ces milieux, il est nécessaire d'examiner si le secteur 1AU1 est effectivement une zone humide. Dans l'affirmative, la séquence Éviter - Réduire - Compenser devra être appliquée préalablement à l'aménagement de l'extension.

Il y a lieu également de donner la priorité au secteur 1AU2 dans le phasage entre les secteurs 1AU1 et 1AU2, car le secteur 1AU2 est à l'écart de la zone à dominante humide, et bien inséré en dent creuse dans le tissu urbain.

La consommation foncière a été considérablement réduite : les zones UB, UBa et UX ont été réduites de 9ha et la zone 2AU, consommatrice également de parcelles agricoles, a été supprimée.

En conclusion, la zone à urbaniser, certes légèrement supérieure aux besoins démographiques, répond de manière satisfaisante à la fonction de pôle d'intermodalité d'Herbitzheim. Au sein de l'armature urbaine locale, elle se situe à la fois dans le prolongement du tissu urbain et aux abords des services et équipements locaux. Le projet de développement urbain a ainsi des dimensions relativement équilibrées. Néanmoins son positionnement, partiellement en zone à dominante humide, reste à examiner au regard des enjeux environnementaux.

## **II. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

Les zones NJ sont des STECAL, car elles sont des zones naturelles dans lesquelles on autorise des constructions. Une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,5m sont trop importantes dans des secteurs affectés à des besoins de jardinage.

Comme il était demandé dans l'avis sur arrêt du 27 novembre 2019, afin de préserver le caractère naturel de ces zones, il faut revoir supprimer les secteurs NJ, et les reclasser en zone N ou en zone urbaine UB, selon leur vocation naturelle ou urbaine.

## **III. Justification des nouvelles zones NE et AE**

Des nouveaux secteurs NE et AE sont apparus par rapport au précédent zonage, en plus des 5 secteurs délimitant les éoliennes déjà existantes dans votre commune.

Le rapport de présentation doit justifier la délimitation des zones NE et AE, en distinguant notamment l'état d'avancement des projets d'éoliennes (les justifications devant concerner en premier lieu les projets futurs).

Pour ces nouveaux secteurs NE et AE, le rapport de présentation doit aussi analyser les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la préservation de l'environnement.

## **IV. Règlement des zones N et A**

Le règlement du projet de PLU autorise, dans toute la zone N et dans toute la zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ceci permet ainsi la construction d'éoliennes dans l'ensemble des zones N et A. Cette formulation rend inefficace la délimitation d'un zonage spécifique à la production d'énergie éolienne. Ainsi le règlement des zones naturelles et agricoles doit circonscrire l'implantation des éoliennes aux seuls secteurs NE et AE

Par ailleurs, le règlement autorise dans toute la zone N l'implantation de deux annexes au plus et d'une piscine, implantées à moins de 20 m d'une habitation principale sur la même unité foncière. Ces dispositions se cumulent avec les dispositions spécifiques aux secteurs NE, Npv et notamment NJ. Cette rédaction doit être améliorée pour clarifier la constructibilité dans la zone N et ses secteurs spécifiques.

Pour les annexes des habitations autorisées en zone N, le règlement doit spécifier la hauteur autorisée.

NB : Il est observé que les termes « secteur AE » à la page 164 du rapport de présentation doivent être corrigés en « secteur AH » dans les derniers paragraphes de cette page.

## **V. Conclusion**

Les évolutions apportées au projet de PLU entre le deuxième arrêt et le troisième arrêt ont abouti à un développement plus équilibré de l'urbanisation de la commune, en cohérence avec sa fonction de pôle d'intermodalité.

Cependant, le projet de PLU doit également répondre aux demandes suivantes :

- L'aménagement du secteur 1AU1 nécessitera au préalable la caractérisation de la zone à dominante humide, en vue d'appliquer la séquence Éviter – Réduire – Compenser pour les impacts sur l'environnement. Le phasage entre les zones 1AU1 et 1AU2 doit donner la priorité au sous-secteur nord, à l'écart de la zone à dominante humide et bien inséré dans le tissu urbain, sauf justification avérée.

- Afin de préserver le caractère naturel des secteurs NJ, il faut les reclasser en zone N ou en zone urbaine UB, selon leur vocation naturelle ou urbaine.
- le rapport de présentation doit justifier la délimitation des zones AE et NE, et analyser leurs incidences sur l'environnement. Le règlement doit circonscrire la construction d'éoliennes aux seuls secteurs NE et AE.
- D'une manière générale, le règlement des zones N et A doit être plus précis sur les constructions admises respectivement pour l'ensemble des zones ou leurs secteurs, et plus spécifiquement sur les constructions d'annexes à l'habitation en zone N qui peuvent être appliquées cumulativement avec les dispositions spécifiques aux sous-secteurs.

Considérant ces éléments, j'émet un avis défavorable au projet de plan local d'urbanisme.

Les services de la direction départementale des territoires du Bas-Rhin se tiennent à votre disposition pour échanger avec vous sur les suites à donner à cet avis.

Le sous-préfet de Saverne

  
Benoît VIDON



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par : Michel Rivière  
Tél : 03 88 88 91 69 / 06 72 05 00 44  
Mél : michel.riviere@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 13 janvier 2021

## **NOTE**

**à l'attention de Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Saverne**

### **Élaboration du PLU d'Herbitzheim**

La commune de Herbitzheim a transmis son projet de PLU pour avis sur arrêt le 19 octobre 2020.

Ce troisième arrêt du 28 septembre 2020 fait suite à l'avis défavorable exprimé par l'État dans son courrier du 27 novembre 2019. Il a été précédé d'une réunion des personnes publiques associées du 8 septembre 2020, qui a permis d'échanger sur le projet de PLU.

La commune a donné suite à plusieurs demandes exprimées par la DDT. Néanmoins la commune ayant ajouté dans le zonage du PLU des emprises prévues pour des projets d'éoliennes, la DDT demande de justifier ces emprises dans le rapport de présentation et de rédiger le règlement de manière adéquate. L'association Alsace Nature, présente en CDPENAF est particulièrement sensible à ce sujet.

Je vous propose un avis défavorable au projet de PLU, sur les points qui restent à corriger. L'avis devra être transmis au plus tard le 18 janvier 2021 à la commune.

Les demandes de la DDT devront être prises en compte dans le PLU approuvé, sans nécessairement réarrêter le projet de PLU.

Je vous proposerai ultérieurement un projet d'arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée sur ce même sujet.

La commune de Herbitzheim a transmis son projet de PLU pour avis sur arrêt conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le 19 octobre 2020.

Ce troisième arrêt du 28 septembre 2020 fait suite à l'avis défavorable exprimé par l'État dans son courrier du 27 novembre 2019. Il a été précédé d'une réunion des personnes publiques associées du 8 septembre 2020, qui a permis d'échanger sur le projet de PLU.

Les évolutions apportées au projet de PLU entre le deuxième arrêt et le troisième arrêt ont abouti à un développement équilibré de l'urbanisation de la commune, en cohérence avec sa fonction de pôle d'intermodalité.

Pourtant dans le projet de PLU ré-arrêté le 28 septembre 2020 de nouvelles zones NE et AE sont apparues. Ce sont des zones naturelles et agricoles dans lesquelles des éoliennes peuvent être implantées. Mais le règlement du projet de PLU autorise, aussi dans toute la zone N et dans toute la zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ceci permet ainsi la construction d'éoliennes dans l'ensemble des zones N et A. Cette formulation rend inefficace la délimitation d'un zonage spécifique à la production d'énergie éolienne. Ainsi le règlement des zones naturelles et agricoles doit circonscrire l'implantation des éoliennes aux seuls secteurs NE et AE.

Ainsi le projet de PLU doit encore répondre à un nombre des demandes :

- Le rapport de présentation doit justifier la délimitation des zones AE et NE, et analyser leurs incidences sur l'environnement. Le règlement doit circonscrire la construction d'éoliennes aux seuls secteurs NE et AE.
- L'aménagement du secteur 1AU1 nécessitera au préalable la caractérisation de la zone à dominante humide, en vue d'appliquer la séquence Éviter – Réduire – Compenser pour les impacts sur l'environnement. Le phasage entre les zones 1AU1 et 1AU2 doit donner la priorité au sous-secteur nord, à l'écart de la zone à dominante humide et bien inséré dans le tissu urbain, sauf justification avérée.
- Afin de préserver le caractère naturel des secteurs NJ, il faut les reclasser en zone N ou en zone urbaine UB, selon leur vocation naturelle ou urbaine.

C'est pour ces raisons que je vous propose un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté le 28 septembre 2020.

Le directeur départemental  
des territoires,

