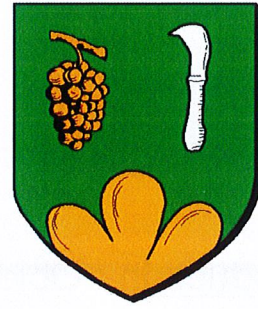


Obernai[®]



**Enquête publique de modification
de limites intercommunales
entre OBERNAI et HEILIGENSTEIN**

Notice explicative

Sommaire

Introduction : Objet de l'opération soumise à enquête publique

Textes régissant la procédure d'enquête publique de modification de limites territoriales

I) La présentation générale des 2 communes

II) La présentation du périmètre de la modification intercommunale

III) La procédure de la modification de territoire

Introduction : Objet de l'opération soumise à enquête publique.

La commune de Heiligenstein est propriétaire de parcelles situées sur le ban d'Obernai, et en contiguïté directe avec son territoire.

Ces parcelles sont surbâties de la salle polyvalente et des 2 terrains de football.

La commune de Heiligenstein, dont le territoire est essentiellement constitué d'espaces boisés et viticoles, ne dispose pas sur son ban des emprises urbanisables en adéquation avec les besoins de sa population en matière d'équipements publics.

Elle a ainsi mobilisé des investissements importants pour construire et entretenir ses équipements sur les parcelles situées sur le ban d'Obernai.

Des discussions ont été entamées à partir de 2009 entre les communes de Heiligenstein et d'Obernai, pour modifier leurs limites intercommunales et intégrer définitivement ces équipements publics sur le ban de Heiligenstein.

La commune de Heiligenstein deviendra ainsi souveraine sur l'aménagement urbain de cette zone essentielle à l'animation locale de son territoire.

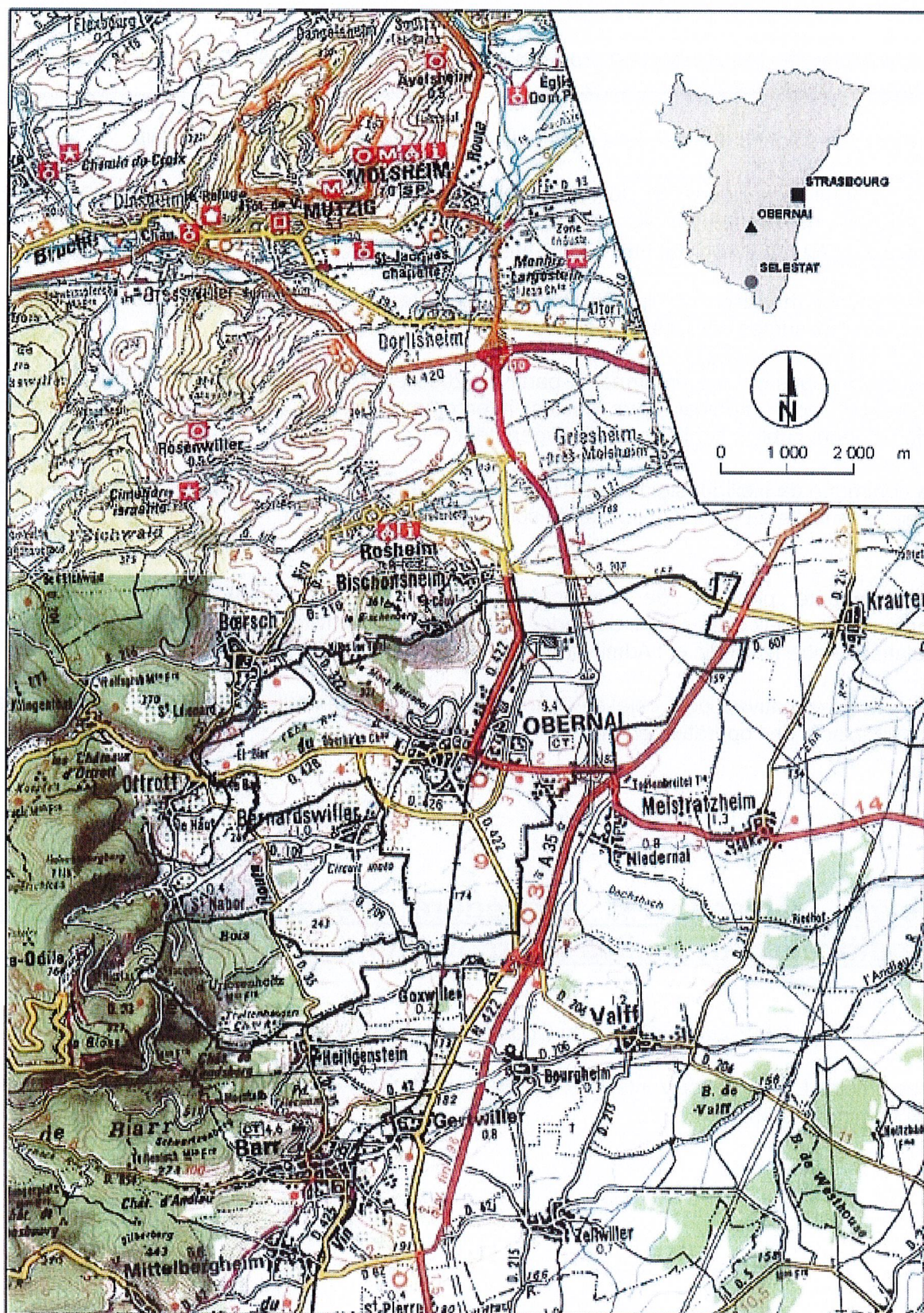
Une enquête publique de modification de limites intercommunales est organisée, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

La notice explicative a pour objet de donner les renseignements qui permettront d'apprécier la portée exacte de l'opération projetée.

Textes régissant la procédure d'enquête publique de modification de limites intercommunales

- les articles L.2112-2 à L.2112-13 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- les articles L.134-1 et suivants, et R.134-3 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

I) Présentation générale des 2 communes concernées par la modification territoriale



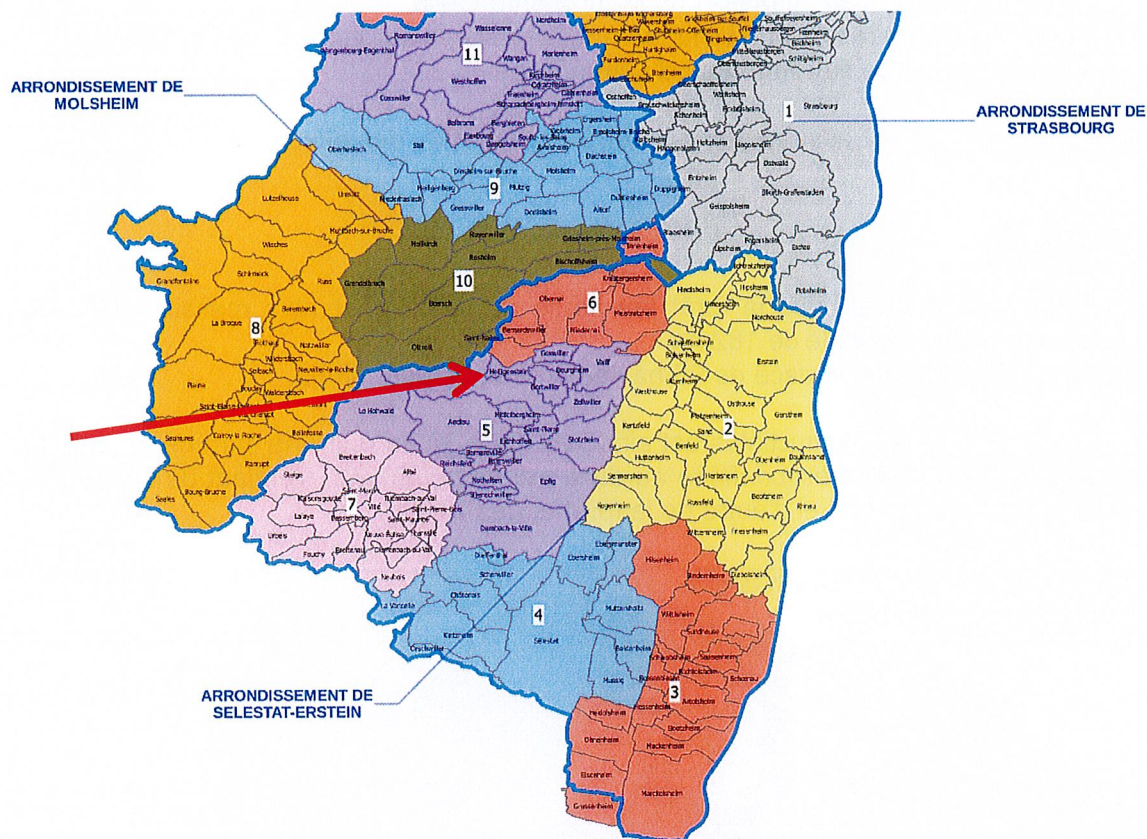
Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD-CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD/EP - Décembre 2004

HEILIGENSTEIN

La commune de Heiligenstein est située sur un axe touristique majeur : sur la route des Vins, Heiligenstein est implantée en balcon sur le Piémont Vosgien et domine la plaine du Rhin.

La voie rapide du Piémont des Vosges place la commune à 30 minutes de Strasbourg, distante de 35 km.

Heiligenstein fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Barr.



Quelques chiffres

- Superficie du ban communal : 397 ha, dont 182 ha de forêt et 95 ha de vignes, 36 ha à vocation urbaine ou à urbaniser ;
- 949 habitants en 2020 (source INSEE) ;
- 470 logements en 2020, dont 405 résidences principales (source INSEE) ;
- 1 hôtel, 2 restaurant ;
- 6 circuits pédestres.

L'activité

Heiligenstein est une commune viticole. 147 ha sont situés dans l'aire d'Appellation d'origine contrôlée (AOC), et 95 ha sont effectivement plantés en vignes.

La surface agricole totale cadastrée en 1997 est de 172 ha, soit 43 % de la superficie totale de la commune.

La commune est également touristique, résultant d'atouts multiples :

- un patrimoine architectural de qualité,
- une commune adossée au Massif du Mont Sainte-Odile,
- de multiples itinéraires de promenade pédestres situés sur la route des Vin,
- la VRPV drainant un flux important d'automobiles.

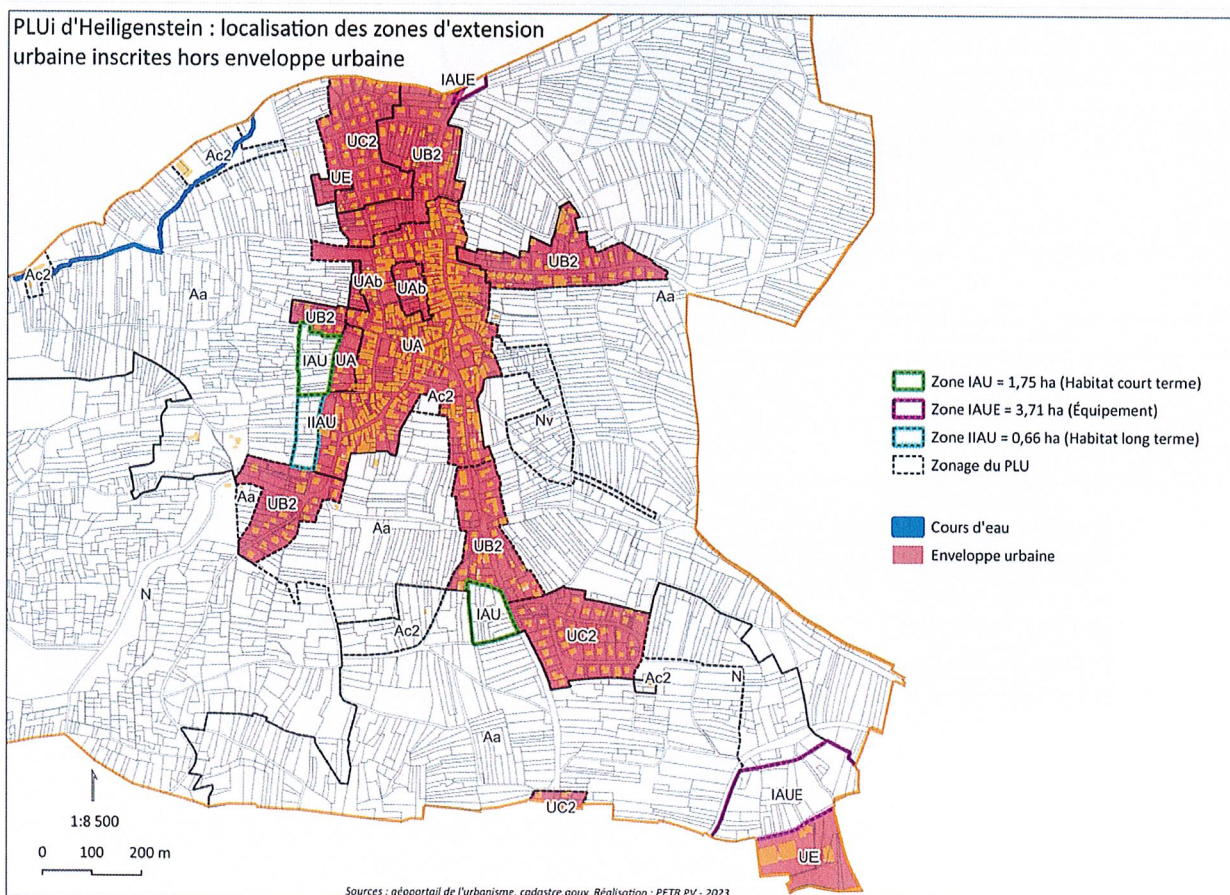
L'exploitation touristique est assurée par 1 hôtel, 2 restaurants, des gîtes ruraux.

Occupation du sol

La répartition foncière révèle que la forêt fait partie du vaste ensemble massif boisé des Vosges, sur une surface globale de 182 ha.

Les vignes représentent une surface de 95 ha, les prés et vergers 83 ha.

La superficie des terrains constructibles est ainsi réduite à 36 ha (sur une surface de ban de 397 ha). Cette constructibilité est confinée au centre de la commune, s'étalant de l'extrémité Nord au Sud, entourée de part et d'autre de la forêt et des vignes.



Pour une bonne lisibilité de l'occupation des sols, il est renvoyé à l'annexe 10 de cette notice,

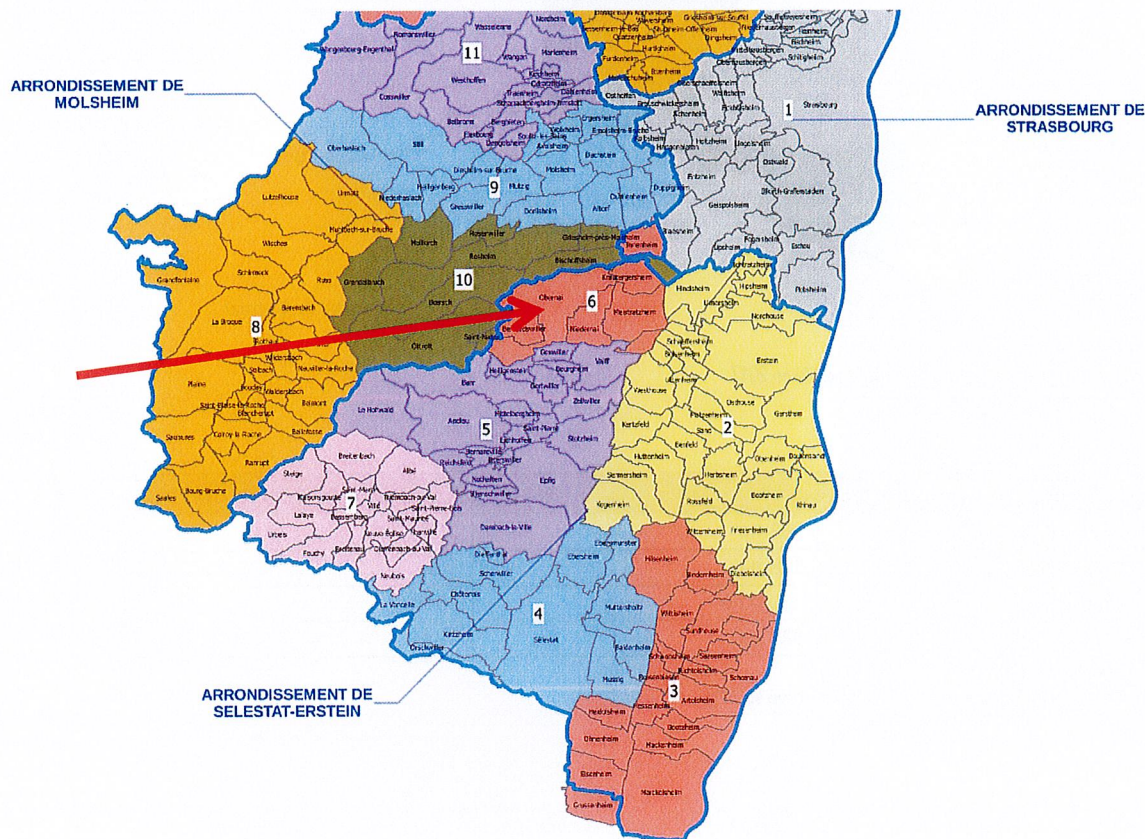
intitulée « Plan de zonage de Heiligenstein ».

OBERNAI

La Ville d'Obernai bénéficie d'une position géographique privilégiée, à 25 km au Sud / Ouest de Strasbourg, au pied des Collines vosgiennes et au contact de la plaine agricole.

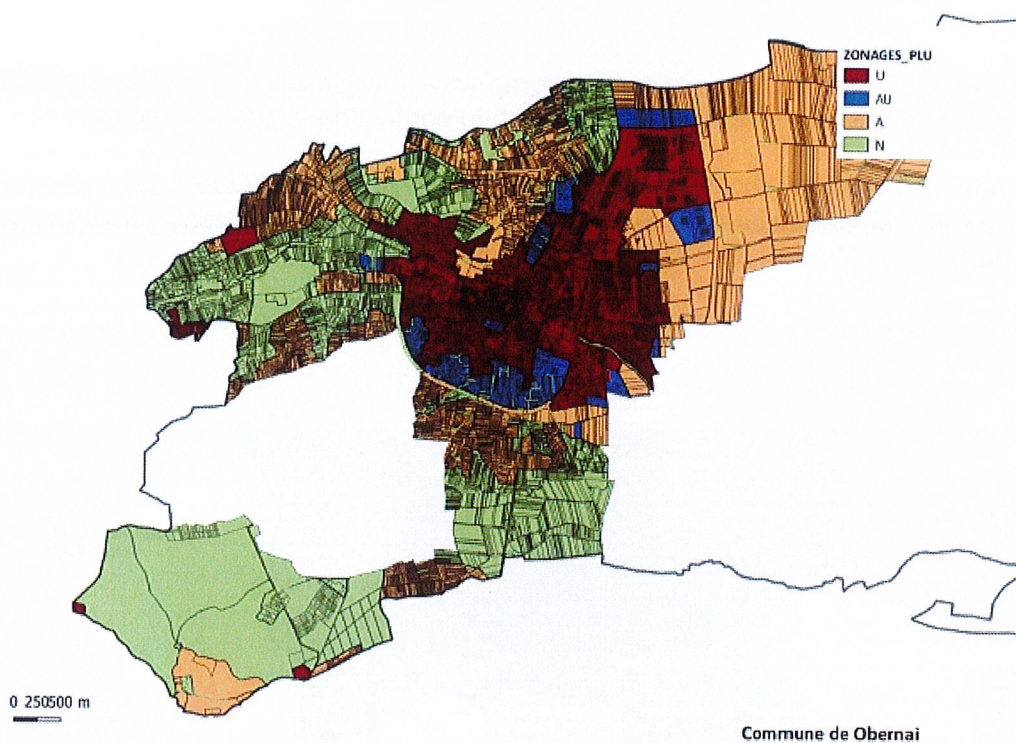
Son ban communal s'étend du village d'Ottrott et d'Heiligenstein à l'Ouest, jusqu'à l'A 35 à l'Est. Il englobe le Mont National et une partie du Bischenberg, et s'étend au Sud / Ouest jusqu'au bois d'Urlosenholz et au village de Heiligenstein.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile.



Quelques chiffres

- Superficie du ban communal : 2567 ha, dont 646 ha en zone urbaine ou à urbaniser, 1010 ha en zone agricole / viticole, et 934 ha en zone naturelle ;
- 12 015 habitants au 1^{er} janvier 2020 (INSEE 2023).



Carte du Zonage

Source : PLU Obernai approuvé en 2007, modifié en 2017

Zones	Surface (en ha)	%
Urbaines (U)	508 ha	20 %
A urbaniser (AU)	138 ha	5 %
Agricoles (A)	1 010 ha	39 %
Naturelles (N)	934 ha	36 %

Bilan foncier du zonage

Source : PLU d'Obernai approuvé en 2007 et modifié en 2017

L'activité

Tourisme : Obernai est un haut lieu du tourisme alsacien, située au point de convergence des 3 grandes régions d'Alsace : le vignoble et sa route des Vins, les Vosges et la Grande Plaine d'Alsace. Elle est directement desservie par les principaux axes autoroutiers.

Ses différents atouts font d'Obernai la seconde ville touristique du Bas-Rhin après Strasbourg. Assumant cette vocation, la ville propose un vaste panel de structures d'hébergement et jouit d'une bonne réputation gastronomique.

Economie : au tournant des années cinquante, Obernai a su créer les conditions nécessaires à l'implantation d'industries nouvelles. Forte d'un tissu économique particulièrement dense grâce à la présence de grandes entreprises, telles que Kronenbourg et HAGER, mais aussi grâce à celles de nombreuses PME-PMI, le bassin d'emplois d'Obernai est l'un des plus importants du Bas-Rhin, avec près de 9500 emplois.

L'essentiel de ce tissu économique est regroupé dans une zone industrielle située à l'Est de l'agglomération, et 2 parcs d'activités artisanales (Parc d'activités du THAL et Parc d'activités SUD).

Commerce : très ancienne à Obernai, la fonction commerciale est importante, malgré la concurrence des communes voisines. Cette fonction n'est pas regroupée en une grande zone commerciale, mais est composée majoritairement de petites structures, localisées au centre-ville.

Agriculture – viticulture : l'activité agricole enregistre une diminution constante du nombre d'exploitants, passant de 87 exploitations en 1979 à 40 en 2000.

Seules 13 exploitations professionnelles sont encore présentes depuis 2007.

Les principales cultures sont consacrées aux céréales et à la vigne.

La superficie agricole communale cadastrée recouvre environ 1010 ha.

L'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) couvre près de 350 ha.

L'occupation des sols

Globalement, l'occupation des sols se définit comme suit :

- la ville dans le vallon de l'Ehn, sur les flancs du Mont National, ainsi que ses extensions résidentielles et industrielles dans la plaine ;
- la vaste zone de cultures céréalières intensives à l'Est du territoire ;
- les zones agricoles aux aptitudes et aux usages variés au Nord, à l'Ouest et au Sud de la Ville, où l'on rencontre pêle-mêle vignes, vergers, labours et prés, mais aussi des taillis et des broussailles témoignant d'une déprise agricole ;
- la forêt au Sud-Ouest du territoire, et au lieudit Buehl vers Ottrott.

Pour une bonne lisibilité de l'occupation des sols, il est renvoyé à l'annexe 11 de cette notice, intitulée « Plans de zonage d'Obernai ».

II) Périmètre de la modification intercommunale entre Obernai et Heiligenstein

A) Etat des lieux

La commune de Heiligenstein est propriétaire des parcelles cadastrées comme suit, situées sur le ban d'Obernai et en contiguïté avec son territoire :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BM	64	17,01 ares	Steingrube	sol	UEa
BP	4	195,90 ares	Urlosenholtz	bâti et bois	UEa
BP	5	<u>204,10 ares</u> 417,01 ares	Urlosenholtz	bois	Na

Ces parcelles sont surbâties de la salle polyvalente, des 2 terrains de football, d'un city stade et d'une aire de stationnement pour lesquels la commune de Heiligenstein a réalisé des investissements importants pour réaliser et entretenir ces équipements.

Proposition d'un nouveau tracé

Au vu de cette situation particulière, des discussions ont été entamées à partir de 2009 entre les communes de Heiligenstein et d'Obernai, pour modifier les limites intercommunales et intégrer définitivement ces équipements publics sur le ban de Heiligenstein.

Pour une gestion cohérente du site, il est proposé de procéder à un transfert unilatéral des emprises détaillées ci-dessous sur le ban de Heiligenstein, qui permettra à cette commune d'intégrer sur son territoire d'une part ses équipements publics, et d'autre part leur accès (chemin d'accès et parking), actuellement propriétés de la Ville d'Obernai. Il est précisé qu'aucun habitant ne réside sur ces propriétés transférées.

Cette délimitation proposée s'appuie au plus juste sur les emprises des sites actuels, tels qu'ils sont aménagés et équipés, et ne comporte de ce fait pas d'autres alternatives de découpage. Elle correspond à la réalité des délimitations perçues sur site.

Ce transfert donnera ainsi compétence à la commune de Heiligenstein pour procéder à un aménagement cohérent de la zone et aménager les infrastructures routières contribuant à la sécurité des visiteurs.

Liste des propriétés à transférer sur le ban de Heiligenstein

Propriétés de la commune de Heiligenstein

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BM	64	17,01 ares	Steingrube	sol	UEa
BP	4	195,90 ares	Urlosenholtz	bâti et bois	UEa
BP	5	<u>204,10 ares</u>	Urlosenholtz	bois	Na
		417,01 ares			

Propriétés de la Ville d'Obernai

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BM	103	22,39 ares	Steingrube	chemin rural	UEa et Na
BM	65	<u>4,00 ares</u>	Steingrube	pré	Na
		26,39 ares			

A noter : la parcelle 103 est issue de la parcelle mère cadastrée section BM n°94 au lieudit Steingrube.

Propriétés en indivision Obernai / Bernardswiller (4/5^{ème} pour Obernai, 1/5^{ème} pour Bernardswiller)

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BP	7	12,36 ares	Urlosenholtz	bois	UEa

A noter : la parcelle 7 est issue de la parcelle mère cadastrée section BP n°3 au lieudit Urlosenholtz.

La commune de Bernardswiller s'est engagée à céder sa part indivise à la commune de Heiligenstein, à l'euro symbolique, comme en atteste le courrier et la délibération du Conseil Municipal joints à la présente notice (annexe 16).

Total des surfaces à transférer sur le ban de Heiligenstein : **455,76 ares.**

Détail des propriétés à transférer sur le ban de Heiligenstein

Propriétés de la commune de Heiligenstein

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BM	64	17,01 ares	Steingrube	sol	UEa
BP	4	195,90 ares	Urlosenholtz	bâti et bois	UEa
BP	5	204,10 ares	Urlosenholtz	bois	Na
		417,01 ares			

Ces terrains sont aménagés en salle polyvalente, terrain de football, terrain d'entraînement, city stade et aire de stationnement.



Salle polyvalente



Terrain de football



Terrain d'entraînement



City stade



Aire de stationnements

Propriétés de la Ville d'Obernai

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BM	103	22,39 ares	Steingrube	chemin rural	UEa et Na
BM	65	<u>4,00 ares</u> 26,39 ares	Steingrube	pré	Na

Ces parcelles sont aménagées en aire de stationnements pour les équipements publics de Heiligenstein et en voie d'accès.



Parking et voie d'accès



Voie d'accès

Propriétés en indivision Obernai / Bernardswiller (4/5^{ème} pour Obernai, 1/5^{ème} pour Bernardswiller) et gérée par le Syndicat Forestier Obernai Bernardswiller

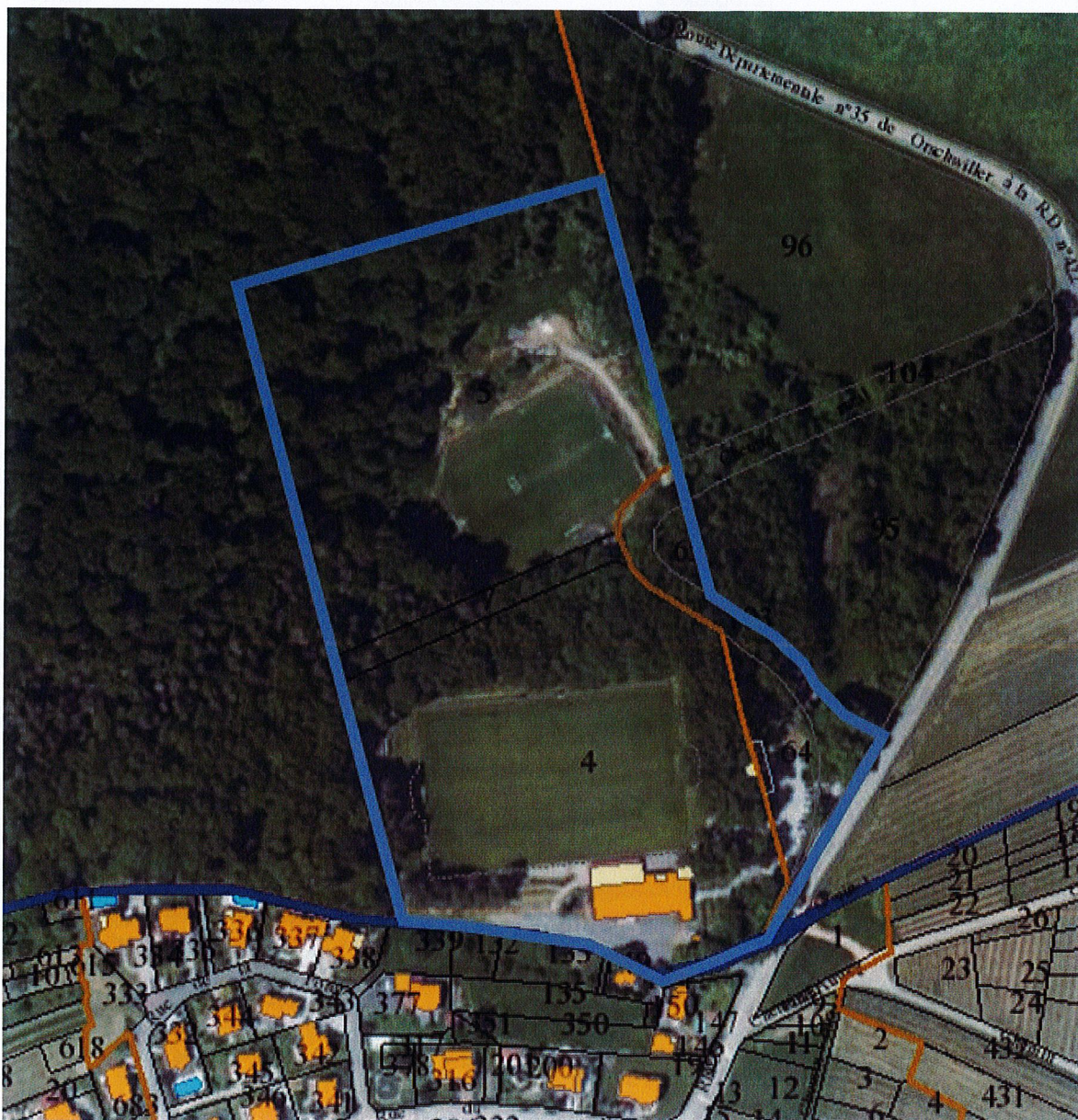
<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
BP	7	12,36 ares	Urlosenholtz	bois	UEa

Cette parcelle constitue une voie d'accès, entre les 2 terrains de football, vers la propriété boisée du Syndicat Forestier. Il est précisé qu'à ce jour, le Syndicat Forestier n'a pas de statut juridique.



Voie d'accès à la forêt

Total des surfaces à transférer sur le ban de Heiligenstein : **455,76 ares.**



Figurent en annexe de cette notice un plan de géomètre matérialisant le périmètre proposé, les matrices cadastrales et les extraits du Livre Foncier, et des plans de zonage réalisés par le PETr.

Transfert de propriétés

L'article L.2112-7 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que :
« Les biens meubles et immeubles appartenant à la commune situés, à la date de la publication de l'arrêté (...), sur la portion de territoire faisant l'objet d'un rattachement à une autre commune (...) deviennent la propriété de cette autre commune. »

Au vu de ces dispositions, les propriétés de la Ville d'Obernai contenues dans ces emprises seront automatiquement transférées à la commune de Heiligenstein, à savoir les parcelles cadastrées section BM n°103 et n°65, ainsi que sa part indivise de la parcelle gérée par le Syndicat Forestier cadastrées section BP n°7.

La commune de Bernardswiller s'est engagée sur la rétrocession gracieuse de sa part indivise au profit de la commune de Heiligenstein (annexe 16).

En contrepartie, la commune de Heiligenstein prend l'engagement de transférer cette emprise dans son domaine public, pour garantir au Syndicat Forestier le maintien d'une circulation indispensable à l'exploitation de la forêt (voir annexes 2 et l'annexe 15, constatant l'accord tripartite).

B) Les motivations de ce transfert unilatéral

- 1) D'un point de vue financier, l'aménagement de cette zone d'équipements publics a représenté des investissements importants pour une commune de Heiligenstein.

Les investissements réalisés pour ce complexe ont mobilisé les montants suivants :

- Investissements pour un montant à hauteur de **923.601,93 €** pour construire dans les années 1980 la salle polyvalente, en réaliser son extension en 2000, complétée d'un aménagement du parking et de l'éclairage, et la mise en place d'un terrain de pétanque ;
- Investissements pour un montant de **144.602,48 €** pour aménager le terrain de football dans les années 1980 ; de surcroît, le terrain d'entraînement a été financé dans sa totalité par l'Association du football de Heiligenstein ;
- Le déplacement du city stade pour un montant de **40.602,00 €** en novembre 2018 ;
- Investissements pour un montant de **114.484,81 €** en octobre 2023 pour des travaux de réfection de la toiture de la salle polyvalente, des travaux supplémentaires pour la réfection de la toiture de l'extension sont prévus en 2024 pour un montant de **24.278,87 €**.
- Un terrain de pétanque a également été aménagé sur la zone.



Terrain de pétanque

Le PLUi du Pays de BARR, adopté le 17 décembre 2019, en vigueur sur la commune de Heiligenstein, mentionne en page 13 de son Rapport de présentation que : « Le territoire du Pays de Barr dispose d'une offre d'équipements sportifs et culturels de proximité bien répartie sur le territoire. » ; cette disposition est reprise en page 18 de son PADD.

La commune à ce titre n'envisage pas un déplacement de ses équipements eu égard aux coûts qui seraient induits par leur reconstruction.

2) D'un point de vue urbanistique :

En renvoi à la partie I de cette notice, il est rappelé que seuls 36 ha sur les 400 ha du territoire de la commune de Heiligenstein sont à vocation urbaine ou à urbaniser, le reste étant occupé par la forêt et la vigne (majoritairement AOC), qui sont des zones inconstructibles pour réaliser des équipements publics (voir annexe intitulée Plan de zonage de Heiligenstein).

C'est pourquoi la commune a construit la salle polyvalente et les terrains de football sur ses propriétés situées sur le ban d'Obernai, ne disposant pas sur son territoire des emprises urbanisables en adéquation avec les besoins de sa population en matière d'équipements publics.

Le PLUi du Pays de Barr prévoit des zones d'extension de la zone urbaine, mais non destinées à la construction d'une salle polyvalente et de terrains de football ; pour cela, nous renvoyons au règlement du PLUi, non joint à la présente notice (trop volumineux).

Analyse des zones IAU et IIAU inscrites au PLUi du Pays de Barr :

La commune et la communauté de communes ont fait le choix de maîtriser et de contenir l'extension du village, en limitant les zones d'urbanisation future. Ce choix est justifié par des préoccupations paysagères, de préservation des terres viticoles, mais aussi par la volonté de limiter la croissance de la population qui risquerait de mettre en péril l'adéquation des équipements scolaires, de sports, de loisirs, mais aussi du réseau d'eau en débit limité.

Les zones d'extension limitées ont ainsi été localisées à des endroits où l'intégration paysagère et la greffe au village sont possibles.

La zone d'extension pour les activités économiques est également très limitée, la commune faisant partie d'une Communauté des Communes qui prévoit des zones d'activités sur le ban des autres collectivités.

Ainsi, dans le respect des objectifs du développement durable, le PLUi contribue à une utilisation économe des espaces naturels et des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, à la maîtrise du développement urbain et à la densification des espaces à urbaniser.

Ces objectifs assignés au PLUi par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme ne font que confirmer les orientations anciennes et déjà restrictives du POS de Heiligenstein, sans remise en cause fondamentale.

La commune d'Heiligenstein ne dispose d'aucune possibilité d'extension à vocation d'équipements publics, rendant ainsi le secteur d'équipements de la commune sur le ban d'Obernai essentiel.

Il est ainsi cohérent, dans le cadre de cette procédure, que la commune de Heiligenstein intègre sur son ban les emprises détaillées dans cette notice, sur lesquelles sont installés tous les équipements publics, au PLUi, et plus particulièrement dans ses orientations (gestion raisonnée des espaces et leur mise en valeur) ; la commune de Heiligenstein pourra décider souverainement du développement et de la mise en valeur de sa zone d'équipements publics.

Insertion du projet de découpage dans l'environnement :

EFFETS POSITIFS	EFFETS NEGATIFS
MILIEUX NATURELS	
Pérennisation de l'occupation publique sur le site, évitant un transfert des équipements et la consommation nouvelle d'espaces naturels ou à urbaniser.	Aucune nuisance à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques : les terrains concernés en zone Na et UEa du PLU ne présentent aucun enjeu biologique particulier ou espèce végétale protégée, et ne sont pas situés dans l'emprise d'un noyau central inscrit au SCOT.

PERCEPTION PAYSAGERE	
La future maîtrise des parcelles par la commune de Heiligenstein permettra la réalisation d'aménagements améliorant la perception des parkings et des voies d'accès.	Aucune incidence sur le patrimoine environnemental d'Obernai : les emprises transférées sont en grande partie artificialisées. Aucun défrichement ne sera réalisé.
OCCUPATIONS FONCIERES	
Le projet de découpage s'appuie sur les emprises réellement occupées par les équipements et leur desserte. Aucune construction supplémentaire n'est prévue.	Aucun propriétaire privé n'est concerné par ce découpage.
CIRCULATION ET DESSERTE	
L'ensemble des dessertes des équipements communaux de Heiligenstein est intégré dans l'emprise du transfert, permettant ainsi une cohérence du site transféré. Les circulations seront classées dans le domaine public, maintenant un accès aux usagers de la forêt.	Le découpage ne génère pas d'impact sur les flux de déplacements.
AMENAGEMENT URBAIN	
Ce transfert va permettre à la commune de Heiligenstein de maîtriser le développement équilibré de la zone, en cohérence avec sa zone urbaine.	Aucune incidence sur les orientations stratégiques d'Obernai.
ENVIRONNEMENT URBAIN	
Maintien de la sécurisation de la circulation routière.	Pas d'effets négatifs.
ATTRACTIVITE	
Aucun effet positif.	Ce transfert ne génère aucune incidence sur l'attractivité de la commune d'Obernai, qui ne sera privée d'aucune ressource naturelle.

Ainsi, on peut conclure que le découpage de modification des limites intercommunales proposé n'aura aucune incidence sur le site et l'environnement.

C) Règlement d'urbanisme

L'article L. 153-5 du Code de l'Urbanisme précise que : « En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune. »

Ainsi, et ce jusqu'à l'approbation de la révision du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Barr, les dispositions du plan local d'urbanisme de la Ville

d'Obernai s'appliquent sur le tènement foncier transféré :

- Zone UEa : zone équipée mais qui est réservée à l'implantation d'équipements et de services publics – secteur non raccordable au réseau d'assainissement collectif ;
- Zone Na : zone naturelle protégée en raison de la qualité de l'environnement, des sites et des paysages – protection et mise en valeur des boisements importants ou remarquables.

Des extraits du règlement PLU d'Obernai relatifs à ces zonages figurent en annexe de la présente notice, et des plans de zonage élaboré par le PETr sont également joints au présent dossier.

III) La procédure de modification de territoire

En application des articles L.2112-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les Conseils Municipaux des 2 communes ont délibéré concomitamment pour solliciter la modification des limites intercommunales. Ces délibérations ont été précédées de quelques réunions sur place pour définir le périmètre exact.



En application de ces délibérations, un dossier est envoyé à Madame la Préfète pour mettre en œuvre la procédure de modification territoriale, et plus particulièrement l'enquête publique, qui pourrait être organisée au courant de l'année 2024.

Conclusion

En conclusion, la modification de territoire présentée dans la présente notice permettrait à la commune de Heiligenstein de récupérer les équipements publics édifiés sur ses propriétés, situées sur le ban d'Obernai, et ainsi pouvoir décider souverainement de l'évolution de ce secteur.

Fait à Obernai, le 22 Février 2024

Bernard FISCHER
Maire d'Obernai
Conseiller Régional



Jean-Georges KARL
Maire de Heiligenstein



