

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 *Modification simplifiée*

Bergheim



2. Notice de présentation

MODIFICATION N°1 MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 24 octobre 2022



La Maire

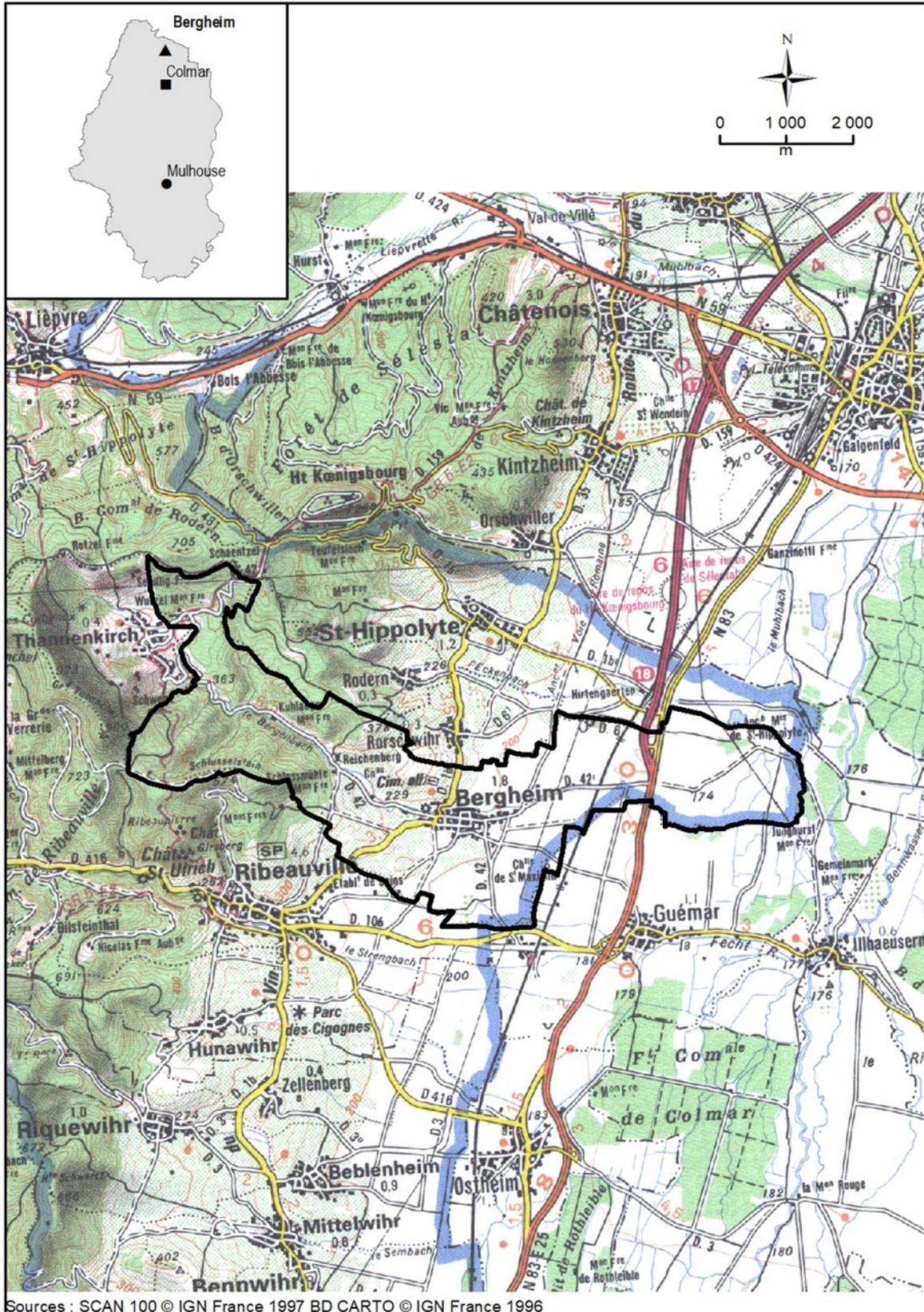


Octobre 2022

Sommaire

1. Contexte de la procédure de modification du P.L.U. et cadre juridique	3
2. Objet et contenu de la modification	6
2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°5 et modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur "Wolfshoehle"	6
2.2. Modifications réglementaires	10
3. Dispositions modificatives	15
3.1. Le règlement	15
3.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	18
3.3. La liste des emplacements réservés	20
4. Incidences prévisibles du projet de modification sur le site, l'environnement et le paysage	22
5. Procédure adoptée	23
6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux	25
6.1. Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 mars 2019.	25
6.2. Les différentes servitudes d'utilité publique	25
7. Composition du dossier	26

La commune dans son contexte territorial



1. Contexte de la procédure de modification du P.L.U. et cadre juridique

La commune de BERGHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2019. La clé de voûte de ce document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, repose sur 4 orientations majeures :

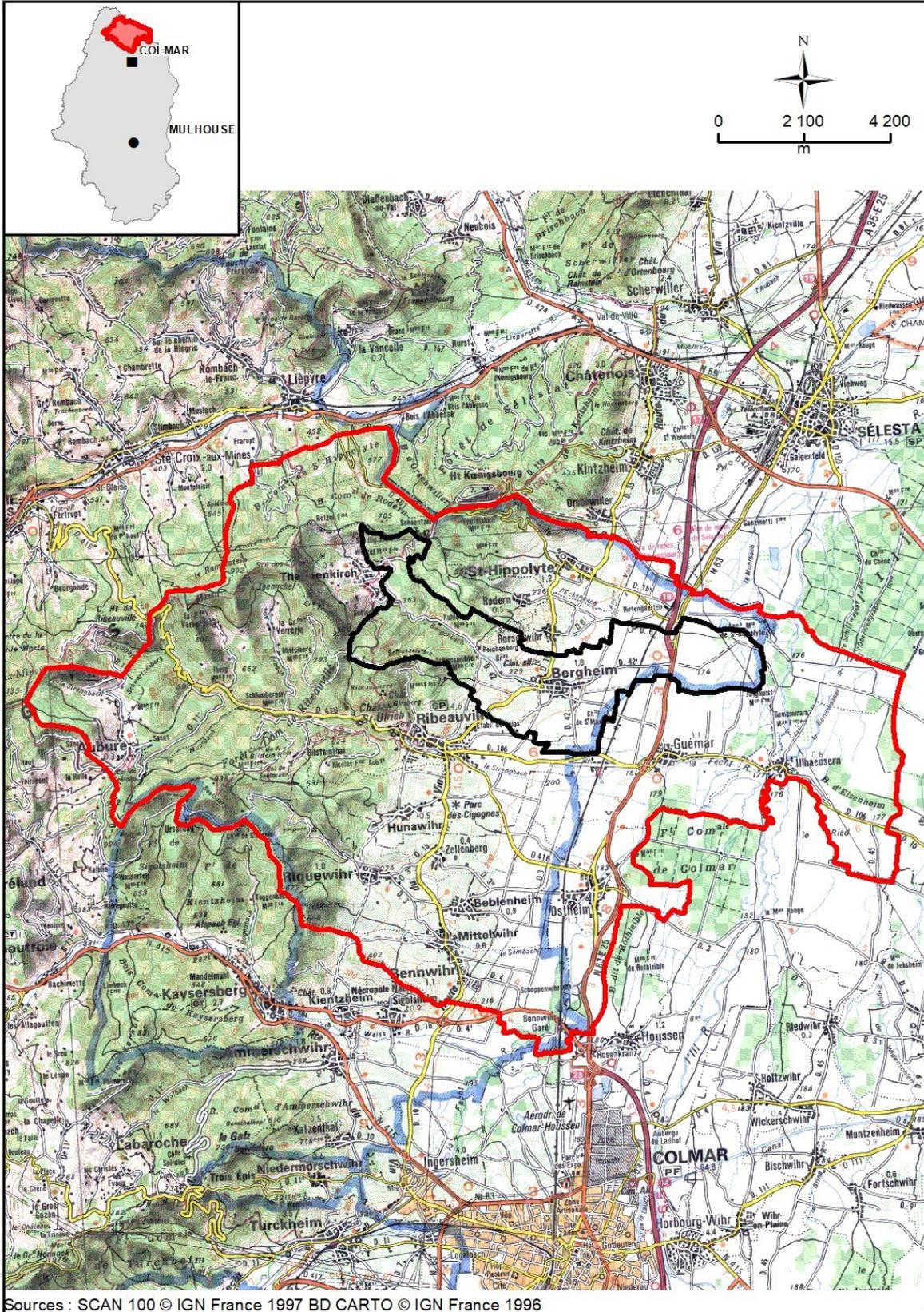
- **Conforter et pérenniser l'attractivité de BERGHEIM ;**
- **Conforter le développement local sur le territoire ;**
- **Favoriser un fonctionnement urbain cohérent, garant d'un cadre de vie de qualité ;**
- **Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire.**

Le territoire communal appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried approuvé le 15 décembre 2010. La révision du SCoT a été approuvée le 6 mars 2019 par le Comité Syndical. Ce document d'urbanisme de niveau supérieur couvre un territoire de 26 communes, représentant une surface de 34 670 ha pour une population de 35 000 habitants. Le périmètre englobe la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé et la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg.

Les objectifs poursuivis par la révision du SCoT sont les suivants :

- Poursuivre l'ambition de « Ménagement du territoire » affichée dans le SCoT approuvé en 2010 ;
- Doter le territoire Montagne Vignoble et Ried d'un document de planification conforme aux dispositions rendues nécessaires par la loi dite Grenelle 2 dans les délais légaux. Cela passe par :
 - une adaptation en tant que de besoin du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
 - une évolution du Document d'Orientations Générales (DOG) en Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
 - une actualisation des données du rapport de présentation en particulier avec l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers désormais prescrite par le code de l'urbanisme ;
- Affiner, de manière concertée, la stratégie locale en matière de développement commercial ;
- Adapter le SCoT MVR aux enjeux environnementaux : prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et déclinaison des sous trames vertes et bleues, intégration des réflexions locales liées à la prise en compte du changement climatique et de la gestion de l'énergie selon le Plan Climat Energie Territorial du Grand Pays de Colmar ;
- Garantir une adéquation avec les dispositions du SCoT approuvé de Sélestat et de sa région.

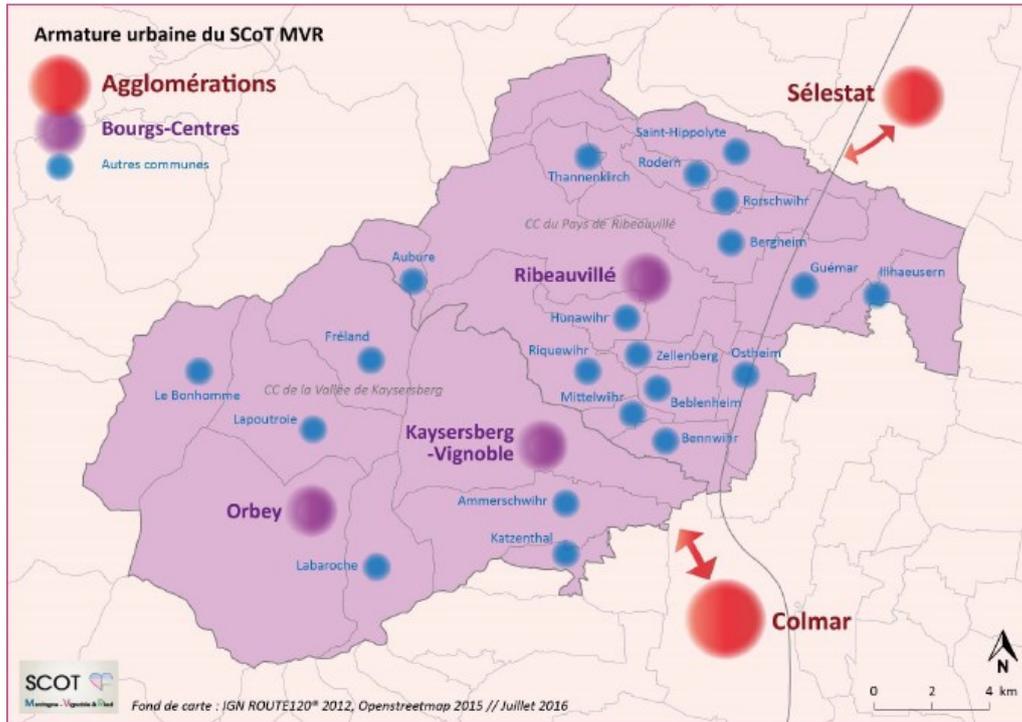
La commune de BERGHEIM dans le contexte de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

Le SCoT affirme une armature urbaine qui se structure autour d'une organisation à deux niveaux :

- ❖ Les bourgs-centres de Ribeauvillé, Kaysersberg-Vignoble et Orbey ;
- ❖ Les autres communes dont fait partie BERGHEIM.



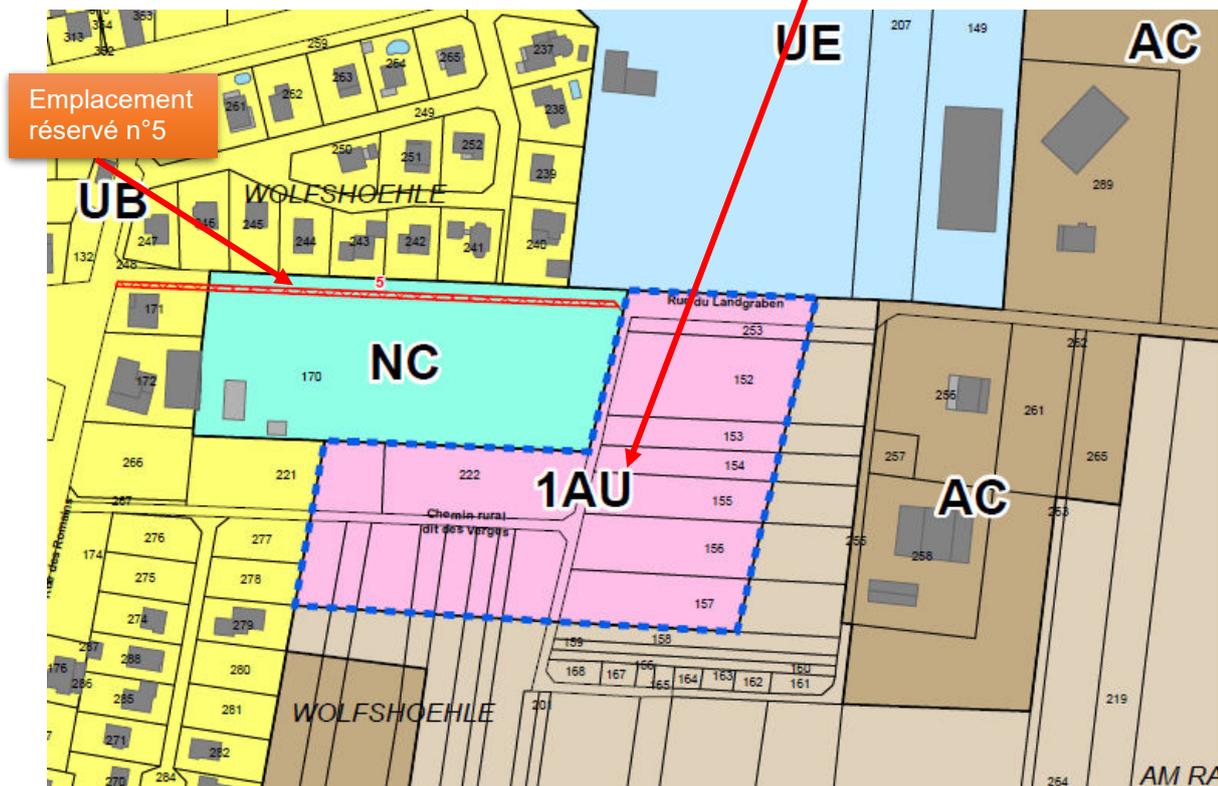
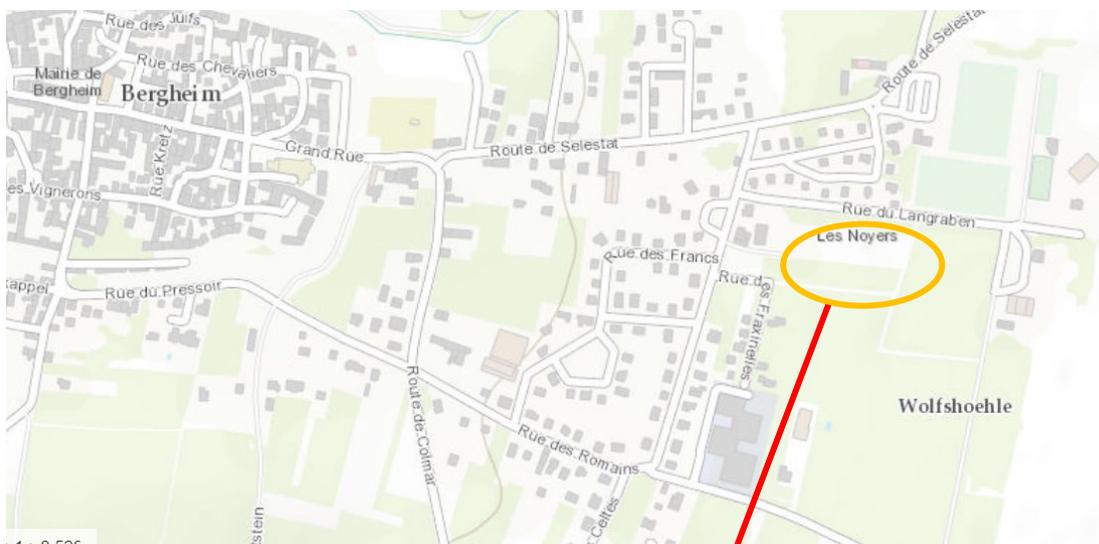
Au terme de trois années d'application, il convient d'apporter quelques changements au Plan Local d'Urbanisme de BERGHEIM concernant des réajustements ponctuels du document relatifs à un **emplacement réservé**, aux **Orientations d'Aménagement et Programmation** associées au secteur 1AU "Wolfshoehle" et à certains articles du règlement.

Ces rectifications, de portée mineure, relèvent de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

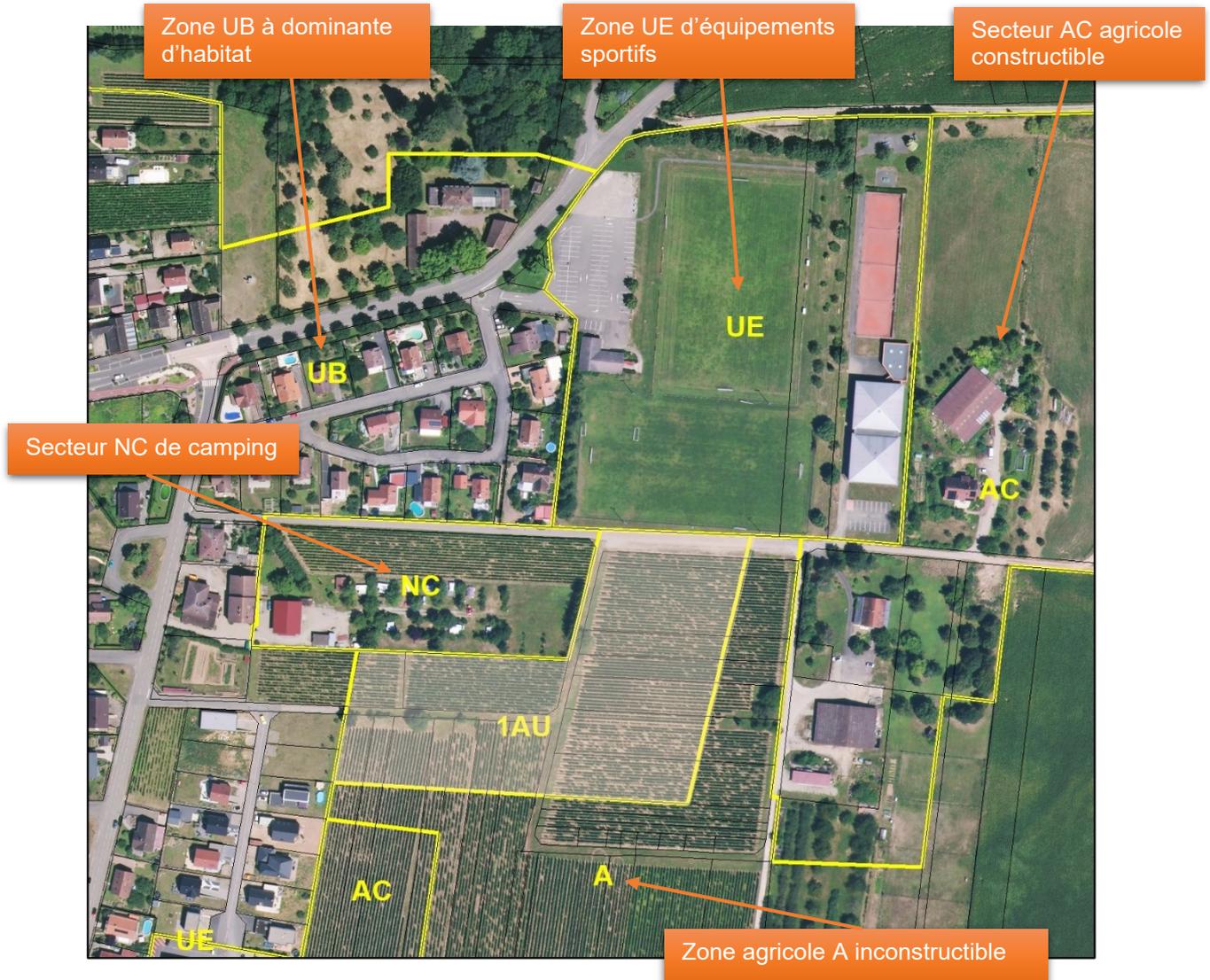
2. Objet et contenu de la modification

2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°5 et modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur "Wolfshoehle"

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., a été délimité un secteur 1AU, d'une superficie de l'ordre de 1,7 ha à vocation dominante d'habitat situé dans la partie Est de l'agglomération dans le prolongement des opérations d'habitat réalisées rue des Fraxinelles. Les terrains considérés sont exclusivement occupés par des parcelles de vigne. L'objectif du document d'urbanisme vise à la mise en œuvre d'une opération de développement urbain s'appuyant sur un bouclage reliant la rue des Romains via la rue des Fraxinelles à la rue du Landgraben.



Le site et son environnement



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique que cette desserte peut être envisagée sous forme d'une voie unique. Dans cette perspective, l'emplacement réservé n°5, d'une longueur de plus de 200 mètres, a été inscrit, sur les parcelles 170 et 171, afin de permettre l'élargissement de la rue du Landgraben de 5 à 7 mètres. Cette voie, d'une emprise de 5 mètres, dont 4 mètres en enrobés et 1 mètre d'accotement enherbé côté Sud, assure l'accès aux équipements sportifs, aux parcelles de culture et à une exploitation agricole.

Par ailleurs, les maisons d'habitation riveraines côté Nord bénéficient également d'un accès piéton secondaire à cette voie.



La rue du Landgraben

La rue du Landgraben connaît des pics de circulation générés par la fréquentation des équipements sportifs. Selon l'OAP fixant un objectif d'une densité minimale de 25 logements/ha, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU donne lieu à la réalisation de 42 logements environ soit 80 à 90 véhicules supplémentaires dans cette partie d'agglomération sur la base de deux véhicules par ménage.

Par souci d'une gestion sécurisée de la circulation et pour éviter les conflits d'usage, en s'appuyant sur les conclusions d'une étude de desserte du secteur en question, la commune souhaite séparer les différents flux. Par conséquent, la desserte du secteur 1AU s'effectuera en impasse avec une place de retournement à partir d'un accès unique depuis la rue des Fraxinelles raccordée à la rue des Romains.

Dans cette hypothèse, le maintien de l'emplacement réservé n°5 n'est plus justifié, cette réserve peut donc être supprimée. En conséquence, le bouclage par la rue du Landgraben étant abandonné, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être modifiée en fonction du nouveau choix de desserte reposant sur une aire de retournement associée à un accès unique depuis la rue des Romains.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Wolfshoehle Schéma de principe



Il convient néanmoins de conserver le principe de connexion de la future opération d'habitat à la rue du Landgraben sous la forme d'une liaison douce afin, notamment, d'accéder aux équipements sportifs sans avoir à accomplir un détour par la rue des Romains.

Par ailleurs, la sécurisation de cette voie pourra encore être améliorée par un réaménagement en zone de rencontre en double sens de circulation en conservant sa largeur actuelle pour inciter les usagers à maintenir une vitesse adaptée, comme le suggère l'étude de desserte. Enfin, l'accès au camping existant, contigu au secteur 1AU, doit être maintenu par la rue des Romains tout en l'adaptant selon l'évolution de l'activité.

2.2. Modifications réglementaires

➤ Réglementation des murs de clôtures en zone UB

La zone UB d'une superficie de 48,66 ha, représente la zone urbaine la plus étendue du P.L.U. Cette zone correspond à des extensions au-delà du centre ancien de BERGHEIM et de Thannenkirch (pour la partie bâtie implantée sur le territoire de BERGHEIM délimitée sous la forme d'un secteur UBt).

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire réalisé, notamment, dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissements anciens et récents. Elle est destinée à une densification compatible avec la vie d'un quartier résidentiel.

Dans l'état actuel de la réglementation, l'article UB 2.2.4. fait référence aux murs bahuts faisant l'objet d'une hauteur maximale fixée à 1,50 mètre.

Extrait du règlement

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.4. Les clôtures seront constituées d'un **mur-bahut** d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne pouvant pas excéder 2 mètres.

Il se trouve que, le terme mur-bahut est impropre dans la mesure où il désigne un mur de faible hauteur formant soubassement, un muret support d'une grille ou d'une clôture. Or le règlement autorise les murs jusqu'à une hauteur de 1,50 mètre, qu'ils soient surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie. Ainsi dans un souci de bonne compréhension, le terme « mur-bahut » est remplacé par « mur ».



Exemple de mur-bahut.

➤ **Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées dans les zones A et N.**

Extrait du règlement zone A

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'hébergement ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sauf dans les secteurs AE et AX ;
- 1.1.4. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- 1.1.5. Dans toute la zone, à l'exception des secteurs AC et AE : les constructions à destination de logement.
- 1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, sont également interdits :
 - toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
 - le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le seul secteur AA

- 1.2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité industrielle déjà implantée dans le secteur, dans la limite de 3 000 m² d'emprise au sol* cumulée.
- 1.2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Dans le seul secteur AC

.....

Extrait du règlement zone N

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Dans la zone inondable repérée au plan de règlement, les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III ;

1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;

1.1.3. Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), sauf dans le secteur NC ;

1.1.4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;

1.1.5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, en dehors du secteur NG, sont également interdits :

- toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NC

1.2.1. Les constructions à destination d'hébergement touristique (y compris le camping*).

1.2.2. Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue est nécessaire ;
- que leur emprise au sol* (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
- qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments d'hébergement préexistants ou construits simultanément.

Dans les secteurs NE et NM

.....

Les zones agricoles et naturelles couvrent respectivement 1106 ha et 698 ha, soit au total plus de 93 % de la superficie du ban communal.

Les zones agricoles englobent l'ensemble des surfaces et secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles et notamment une large part des secteurs bénéficiant d'un classement en Appellations d'Origine Contrôlée. Elle est de ce fait très largement inconstructible à l'exception de six secteurs à vocation spécifique :

- AA, correspondant à un site agro-industriel au nord-est du territoire communal ;
- AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- AE, correspondant à un secteur mixte (agricole et activités artisanales), localisé route de Thannenkirch et route de Colmar ;
- AI, identifiant une construction liée à la recherche agronomique, à l'Ouest du village ;
- AM, correspondant au site de moto-cross, en bordure de la route de Sélestat, à l'Est de la voie ferrée ;
- AX identifiant un site localisé en bordure de la piste cyclable, au lieu-dit « Hexenplatz ».

Les zones naturelles et forestières comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N comporte six secteurs :

- NC, secteurs d'hébergement touristique ;
- NE, correspondant aux étangs ;
- NG, correspondant au secteur d'extraction de matériaux à l'Est du territoire communal, et totalement intégré en zone inondable ;
- NH, correspondant au secteur du château, route de Thannenkirch ;
- NJ, identifiant les jardins au Nord des remparts ;
- NM, secteur recouvrant le cimetière militaire ;
- NR, secteur identifiant les remparts.

Contrairement aux zones UA, UB, UC, UD ouvertes à une certaine mixité, les zones A et N obéissent à un régime juridique différent et constituent des zones spécialisées dans lesquelles la constructibilité est volontairement très restreinte.

D'une manière générale, peuvent être autorisés en zones A et N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les changements de destination des constructions existantes ;
- des constructions au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la création d'annexes à ces derniers.

En l'occurrence, dans un souci de clarification et pour éviter toute ambiguïté, il est suggéré d'interdire les constructions, usages des sols et natures d'activités autres que celles autorisées visées à l'article 1.2. plutôt que d'autoriser tout ce qui n'est pas interdit dont il est difficile de dresser une liste exhaustive. La rédaction actuelle laisse la porte ouverte à des projets non souhaités et dont l'interdiction n'a pas été prévue.

En conséquence la mention suivante :

« Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition. »

Est remplacée par :

« Sont interdites, toutes constructions, usages des sols et natures d'activités autres que celles visées à l'article 1.2. et notamment celles figurant à l'article 1.1. ci-dessous : »

➤ **Paragraphe introductif à la zone A**

Dans ce paragraphe, il doit être précisé que le secteur AE, qui se distribue sur deux sites, est localisé route de Thannenkirch et route de Colmar.

La zone agricole A comporte six secteurs :

- le secteur AA, correspondant à un site agro-industriel au Nord-Est du territoire communal ;
- le secteur AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- le secteur AE, correspondant à un secteur mixte (agricole et activités artisanales), localisé route de Thannenkirch *et route de Colmar* ;
- le secteur AI, identifiant une construction liée à la recherche agronomique, à l'Ouest du village ;
- le secteur AM, correspondant au site de moto-cross, en bordure de la route de Sélestat, à l'est de la voie ferrée ;
- le secteur AX identifiant un site localisé en bordure de la piste cyclable, au lieu-dit « Hexenplatz ».

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

3. Dispositions modificatives

Les changements apportés au document d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du P.L.U. concernent ainsi :

- Le règlement ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La liste des emplacements réservés.

3.1. Le règlement

Extrait du règlement du P.L.U. approuvé	Extrait du règlement du P.L.U. modifié
<i>Page 40, l'article relatif aux clôtures en zone UB est rectifié comme suit :</i>	
<p><u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u></p> <p>2.2.4. Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne pouvant pas excéder 2 mètres.</p>	<p><u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u></p> <p>2.2.4. Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne pouvant pas excéder 2 mètres.</p>

Extrait du règlement du P.L.U. approuvé	Extrait du règlement du P.L.U. modifié
<i>Page 72, le paragraphe introductif de la zone A est complété comme suit :</i>	
<p>La zone agricole A comporte six secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le secteur AA, correspondant à un site agro-industriel au nord-est du territoire communal ; – le secteur AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ; – le secteur AE, correspondant à un secteur mixte (agricole et activités artisanales), localisé route de Thannenkirch ; – le secteur AI, identifiant une construction liée à la recherche agronomique, à l'ouest du village ; – le secteur AM, correspondant au site de moto-cross, en bordure de la route de Sélestat, à l'est de la voie ferrée ; – le secteur AX identifiant un site localisé en bordure de la piste cyclable, au lieu-dit « Hexenplatz ». <p>Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.</p> <p>Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.</p>	<p>La zone agricole A comporte six secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le secteur AA, correspondant à un site agro-industriel au nord-est du territoire communal ; – le secteur AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ; – le secteur AE, correspondant à un secteur mixte (agricole et activités artisanales), localisé route de Thannenkirch et route de Colmar ; – le secteur AI, identifiant une construction liée à la recherche agronomique, à l'ouest du village ; – le secteur AM, correspondant au site de moto-cross, en bordure de la route de Sélestat, à l'est de la voie ferrée ; – le secteur AX identifiant un site localisé en bordure de la piste cyclable, au lieu-dit « Hexenplatz ». <p>Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.</p> <p>Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.</p>

Extrait du règlement du P.L.U. approuvé

Extrait du règlement du P.L.U. modifié

Page 72, pour la zone A, la mention relative aux constructions, usages des sols et natures d'activités est modifiée comme suit :

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;

1.1.2. Les constructions à destination d'hébergement ;

1.1.3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sauf dans les secteurs AE et AX ;

1.1.4. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

1.1.5. Dans toute la zone, à l'exception des secteurs AC et AE : les constructions à destination de logement.

1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, sont également interdits :

– toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;

– le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sont interdites, toutes constructions, usages des sols et natures d'activités autres que celles visées à l'article 1.2. et notamment celles figurant à l'article 1.1. ci-dessous.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;

1.1.2. Les constructions à destination d'hébergement ;

1.1.3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sauf dans les secteurs AE et AX ;

1.1.4. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

1.1.5. Dans toute la zone, à l'exception des secteurs AC et AE : les constructions à destination de logement.

1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, sont également interdits :

– toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;

– le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

Extrait du règlement du P.L.U. approuvé

Extrait du règlement du P.L.U. modifié

Page 80, pour la zone N, la mention relative aux constructions, usages des sols et natures d'activités est modifiée comme suit :

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Dans la zone inondable repérée au plan de règlement, les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III ;

1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;

1.1.3. Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), sauf dans le secteur NC ;

1.1.4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;

1.1.5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, en dehors du secteur NG, sont également interdits :

- toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sont interdites, toutes constructions, usages des sols et natures d'activités autres que celles visées à l'article 1.2. et notamment celles figurant à l'article 1.1. ci-dessous.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Dans la zone inondable repérée au plan de règlement, les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III ;

1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;

1.1.3. Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), sauf dans le secteur NC ;

1.1.4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;

1.1.5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, en dehors du secteur NG, sont également interdits :

- toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
- le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

3.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les conditions de desserte du secteur 1AU Wolfshoehle sont rectifiées comme suit :

Extrait O.A.P. secteur 1AU Wolfshoehle P.L.U. approuvé

3.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone se fera à partir d'une voie reliant le chemin des Vignes (au sud) et la rue du Landgraben (au nord), cette desserte pouvant être envisagée en voie unique.
- Des espaces de stationnement pour répondre aux besoins des visiteurs devront être prévus, soit sous forme de « poches », soit le long de la voie interne du site.

3.3. SCHEMA DE PRINCIPE

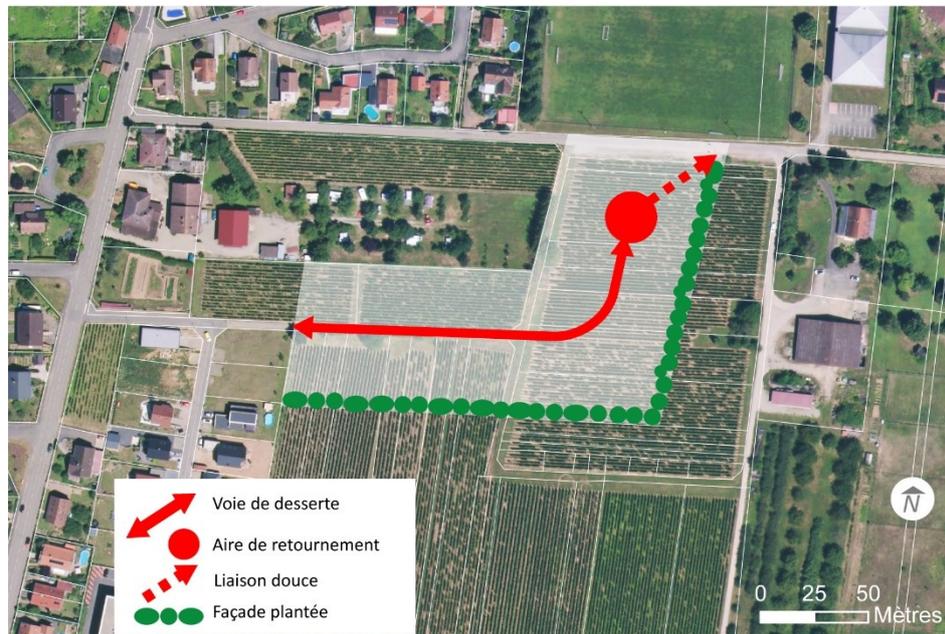


Extrait O.A.P. secteur 1AU Wolfshoehle P.L.U. modifié

3.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone se fera à partir d'une voie, *se terminant par une aire de retournement, raccordée à la rue des Romains via la rue des Fraxinelles.*
- *Une connexion à la rue du Landgraben devra être aménagée sous forme de liaison douce, notamment pour accéder aux équipements sportifs.*
- Des espaces de stationnement pour répondre aux besoins des visiteurs devront être prévus, soit sous forme de « poches », soit le long de la voie interne du site.

3.3. Schéma de principe



3.3. La liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°5 est supprimé de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage.

Liste des emplacements réservés P.L.U. approuvé		
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Extension de la station d'épuration	SIE de BERGHEIM, Saint-Hippolyte et Environs
2	Accès à la zone 1Au depuis la route de Colmar	Commune
3	Création d'un équipement public à vocation périscolaire	Commune
4	Desserte de la zone économique	Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé
5	Elargissement de la rue du Landgraben	Commune

Liste des emplacements réservés P.L.U. modifié		
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Extension de la station d'épuration	SIE de BERGHEIM, Saint-Hippolyte et Environs
2	Accès à la zone 1Au depuis la route de Colmar	Commune
3	Création d'un équipement public à vocation périscolaire	Commune
4	Desserte de la zone économique	Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé

4. Incidences prévisibles du projet de modification sur le site, l'environnement et le paysage

Etant donné sa portée très limitée, les incidences environnementales du projet de modification du P.L.U. peuvent être considérées comme quasi nulles et sont résumées dans le tableau ci-après. Il convient de préciser que le P.L.U. approuvé en 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de cette expertise, aucun enjeu en termes de biodiversité n'a été relevé en ce qui concerne le secteur 1AU, entièrement occupé par des parcelles de vigne. La végétation du vignoble s'apparente ici à une végétation prairiale appauvrie par les traitements (fauche, labour, éventuellement produits phytosanitaires). En outre, en raison de cette gestion, des espèces adventices des grandes cultures ont également été observées dans ces vignes (Sétaire glauque, Liseron des haies, Digitale sanguine, Amarante, Panic pied-de-coq...)¹. Aucune espèce floristique protégée ou menacée n'a été signalée.

Les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en matière d'insertion paysagère, concernant notamment la mise en place de plantations arborées et arbustives seront en façades Est et Sud du site, vont contribuer à un enrichissement biologique au secteur.

Contenu de la modification du P.L.U.	Incidences environnementales
Suppression de l'emplacement réservé n°5 et modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur "Wolfshoehle".	Aucune incidence particulière. Les flux de véhicules générés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU transiteront par la rue des Romains et la rue des Fraxinelles et ne se diffuseront pas rue du Landgraben. Séparation des flux qui tend à renforcer la sécurité des circulations et le caractère apaisé des propriétés riveraines de la rue du Landgraben. L'abandon de l'emplacement réservé n°5 et du principe d'élargissement de la rue du Landgraben va permettre la conservation de la végétation herbacée le long de la voie.
Réglementation des caractéristiques architecturales des clôtures en zone UB modifiée par le remplacement du terme « mur-bahut » par le mot « mur ».	Aucune incidence environnementale.
Clarification des articles relatifs aux constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et autorisées dans les zones A et N.	Règlement du P.L.U. consolidé évitant toute dérive et toute atteinte aux zones agricoles et forestières dont la préservation se trouve renforcée.

¹ Source : évaluation environnementale du P.L.U. de BERGHEIM

5. Procédure adoptée

Les changements apportés au P.L.U. se résument donc à des réajustements de portée limitée du document d'urbanisme concernant, la suppression d'un emplacement réservé, l'actualisation en conséquence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et des rectifications mineures du règlement.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L 153-41 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

en aucun cas, il ne résulte des changements opérés une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction dans les différentes zones délimitées par le P.L.U. ;

- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les étapes de la modification du P.L.U. par procédure simplifiée sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- la commune de BERGHEIM a délibéré le 27 juin 2022 pour définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée ;
- ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Il est important de préciser que cette mise à disposition du public ne porte que sur les points visés au chapitre 2. " Objet et contenu de la modification simplifiée" ;
- le dossier du projet de modification a été notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées. Il a également été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en vue d'un examen au cas par cas du dossier.

A la suite de cet examen, la MRAE a pris la décision de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée du P.L.U. à la réalisation d'une évaluation environnementale ;

- la mise à disposition du public a eu lieu pendant un mois du 19 septembre 2022 au 19 octobre 2022 en mairie ; un registre a accompagné le dossier afin que le public puisse consigner ses observations éventuelles ; les avis des personnes publiques associées ont été joints au dossier ;
- à l'issue de la mise à disposition, Madame la Maire en présente le bilan au Conseil Municipal qui approuve la modification simplifiée du P.L.U. par délibération motivée.

6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

6.1. Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 mars 2019.

Compte tenu de leur caractère de rectifications ponctuelles, les dispositions modificatives ne remettent pas en cause les orientations et les grands équilibres définis par le document de niveau supérieur et applicables au territoire de la commune de BERGHEIM.

6.2. Les différentes servitudes d'utilité publique.

Le territoire de la commune de BERGHEIM est couvert par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :
 - AC1 Protection au titre des monuments historiques ;
 - AC2 Sites inscrits ou classés monuments naturels.

- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :
 - A3 Passage des engins mécaniques d'entretien des canaux d'irrigation
 - A5 Canalisations publiques d'eau et d'assainissement ;
 - I 3 Gaz ;
 - I 4 Lignes électriques ;
 - PT 3 Câbles téléphoniques ;
 - T1 Voie ferrée
 - T5 Aéroport : dégagement ;
 - T 7 Aéroport : Installations particulières.

- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques :
 - PM1 Risques naturels prévisibles (PPRN).

Aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.

7. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n° 2 du P.L.U. comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs ;
2. Notice de présentation ;
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
4. Zonage au 1/2000 ;
5. Zonage au 1/7500 ;
6. Règlement.

