

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Bergholtz



2. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Document approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2025 :

Le Président

Marcello ROTOLO



Février 2025

SOMMAIRE

1. Contexte et objets de la présente procédure	3
1.1. Autorité compétente pour modifier le PLU de Bergholtz.....	3
1.2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée	3
1.3. Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée	4
1.4. Objet de la procédure	4
2. Modifications apportées	5
2.1. La réglementation des toitures en cas d'extension (zones UA, UC, AU et A).....	5
2.2. La possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur dans les marges de recul (zones UA, UC et AU).....	10
2.3. La longueur maximale de constructions sur limites séparatives (zones UA et UC) ...	11
2.4. La tradition locale d'implantation en « schlupf » (zone UA).....	12
2.5. Ajout d'un emplacement réservé	13
3. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement.....	16
3.1. Sensibilité du ban communal de Bergholtz	16
3.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement	25
4. Tableau de surface.....	26
5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	27
6. Contenu du dossier.....	27

1. Contexte et objets de la présente procédure

1.1. Autorité compétente pour modifier le PLU de Bergholtz

Le conseil de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller a acquis la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes membres par délibération en date du 3 mai 2018.

En conséquence, c'est la Communauté de communes qui est compétente pour approuver les modifications et mises en compatibilité des documents d'urbanisme de ses communes membres.

La présente procédure de modification du PLU de Bergholtz relève donc de la Communauté de communes.

1.2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

Il ressort de la combinaison des articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme que le PLU 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 (PADD) ;
- 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. 153-45 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 résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification par voie simplifiée est également expressément prévue pour rectifier une erreur matérielle.

1.3. Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée

Elles sont expressément prévues par les articles L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- La collectivité locale (Communauté de communes, ici) délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public.
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- La mise à disposition du public a lieu pendant un mois au siège de la Communauté de communes et en mairie concernée ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse y consigner des observations le cas échéant.
- À l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de communes en présente le bilan au conseil communautaire qui approuve la modification simplifiée n°1 du PLU par délibération motivée.

1.4. Objet de la procédure

La présente procédure porte sur les points suivants :

- La réglementation des toitures en cas d'extension (zones UA, UC, AU et A)
- La possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur dans les marges de recul (zones UA, UC et AU)
- La longueur maximale de constructions sur limites séparatives (zones UA et UC)
- La tradition locale d'implantation en « schlupf » (zone UA)
- Ajout d'un emplacement réservé

2. Modifications apportées

2.1. La réglementation des toitures en cas d'extension (zones UA, UC, AU et A)

2.1.1. Contexte

Les articles 11 des zones UA, UC et AU prévoient une réglementation des toitures conformes au caractère villageois alsacien de Bergholtz, notamment en imposant des toits en pente. D'autres possibilités sont admises pour les éléments d'accompagnement et les extensions.

Cependant, pour les extensions, aucune limite d'emprise n'est précisée. La présente modification comble ce manque en reprenant la même limite pour les extensions que celle déjà existante pour les éléments d'accompagnement (soit 30 m²).

Cette modification vise à préserver le caractère villageois alsacien du tissu bâti de la commune.

2.1.2. Dispositions modificatives

2.1.2.1. En zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

11.4. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

11.4. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise.**

2.1.2.2. En zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

11.5. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

11.5. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise.**

2.1.2.3. En zone AU

Extrait du règlement écrit AVANT modification

11.5. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

11.5. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise.**

2.1.2.4. En zone A

Extrait du règlement écrit AVANT modification

11.5. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Dans les parties de la zone A situées rue du Vignoble d'une part et rue de l'Église d'autre part, les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Dans les autres parties de la zone A les toitures-terrasses sont interdites.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 m² d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

11.5. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Dans les parties de la zone A situées rue du Vignoble d'une part et rue de l'Église d'autre part, les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Dans les autres parties de la zone A les toitures-terrasses sont interdites.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 m² d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes **dans la limite de 30 m² d'emprise.**

2.2. La possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur dans les marges de recul (zones UA, UC et AU)

2.2.1. Contexte

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a introduit un dépassement qui peut être autorisé dans la limite de 30 cm par rapport aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre notamment la mise en œuvre d'une isolation thermique en façade des constructions.

Afin de clarifier cette situation, les articles 7 des zones UA, UC et AU sont modifiés pour intégrer la possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur dans les marges de recul.

2.2.2. Dispositions modificatives

Dans les articles 7 des zones UA, UC et AU, la disposition suivante est ajoutée :

« Dans tous les cas, dans les marges de recul résultantes de l'application des règles précédentes, l'isolation des constructions par l'extérieur sera admise dans la limite d'un dépassement de 30 cm. »

2.3. La longueur maximale de constructions sur limites séparatives (zones UA et UC)

2.3.1. Contexte

Les articles 7 des zones UA et UC prévoient des conditions d'implantation sur limites séparatives qui restreignent la longueur d'implantation à 9 m sur un côté et 14 m au total. Cette dernière limitation apparaît aujourd'hui trop restrictive. Afin de faciliter la densification raisonnée des espaces déjà bâtis, la présente procédure entend la supprimer.

2.3.2. Dispositions modificatives

2.3.2.1. En zone UA

Extrait du règlement écrit AVANT modification

7.2.2. des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite séparative, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

7.2.2. des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite séparative **et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;**

2.3.2.2. En zone UC

Extrait du règlement écrit AVANT modification

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère **et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;**

2.4. La tradition locale d'implantation en « schlupf » (zone UA)

2.4.1. Contexte

Le règlement de la zone UA comprend une disposition spécifique à la tradition locale d'implantation en « schlupf ». Toutefois, la notion de « schlupf » n'est pas définie et la longueur donnée semble s'écarter des pratiques observées.

En effet, le règlement impose une largeur d'au moins 1,50 mètre pour le schlupf, alors qu'habituellement la largeur n'excède pas 0,80 m (voire 1,20 m dans des cas plus rare).

La présente procédure propose d'ajouter une définition de la notion de « schlupf » et de réduire sa largeur à 0,80 m.

De plus, la présente modification est l'occasion de préciser que l'isolation des constructions par l'extérieur n'est pas compatible avec le maintien d'un schlupf.

2.4.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.

Extrait du règlement écrit APRÈS modification

- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul conformément à la tradition locale du « schlupf » (cf définition ci-dessous), alors le bâtiment à construire ou l'extension à ériger doit respecter cette tradition et s'implanter en léger recul, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être supérieure à 0,80 mètre.

Par ailleurs, l'isolation des constructions par l'extérieur ne pourra pas être admise au sein d'un « schlupf ».

Schlupf (tradition locale issue du 17ème siècle) :

Espace séparant les murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur rue. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques depuis la cuisine, d'éviter la propagation des incendies et, parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

2.5. Ajout d'un emplacement réservé

2.5.1. Contexte

La commune de Bergholtz dispose d'une école élémentaire au 29 rue de Guebwiller 68500. La parcelle voisine étant pour large partie libre de construction, la présente procédure inscrit un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour l'extension de l'école. Cet emplacement réservé permettra d'adapter les équipements scolaires de la commune afin de répondre aux besoins de la population.

2.5.2. Dispositions modificatives

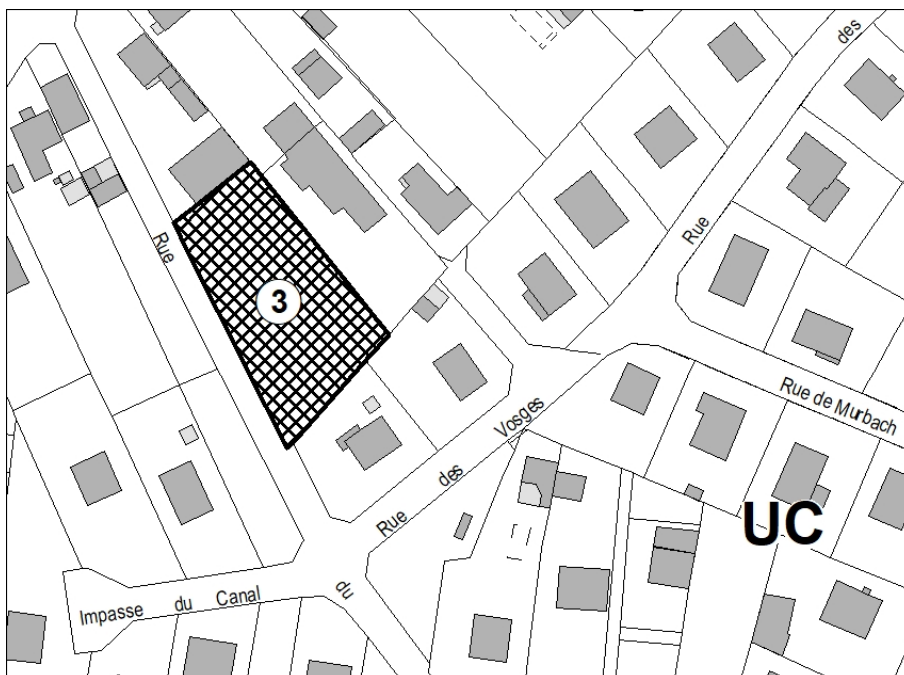
2.5.2.1. Modification du règlement graphique (zonage)

La partie libre de construction de la parcelle n°45 section 1 est couverte par un emplacement réservé n°3 spécifiquement créée (sur une surface de 1 630 m²) :

Extrait du graphique écrit AVANT modification



Extrait du graphique écrit APRÈS modification



2.5.2.2. Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est complétée comme suit :

Liste des emplacements réservés AVANT modification

N° de l'opération	Opération désignée	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Aménagement d'un équipement sportif et de loisir	Commune

Liste des emplacements réservés APRÈS modification

N° de l'opération	Opération désignée	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Aménagement d'un équipement sportif et de loisir	Commune
3	Réalisation d'équipements scolaires	Commune

3. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement

3.1. Sensibilité du ban communal de Bergholtz

3.1.1. Valeur environnementale du ban communal de Bergholtz

La commune de Bergholtz est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement. Ils sont récapitulés dans le suivant :

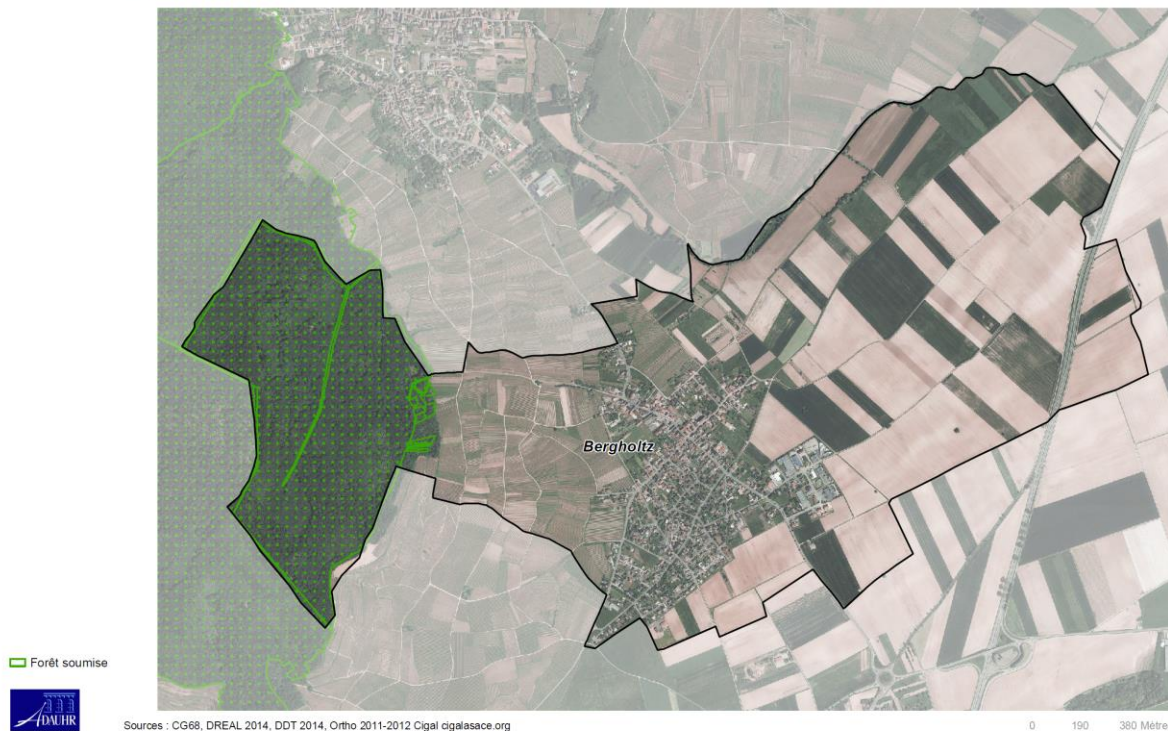
	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-ils ces éléments ?
Forêt soumise	NON
Hamster - Aire historique	NON
Corridors écologiques du SRCE/SRADDET	NON
Zones à dominante humide CIGAL	NON
Plan Régional d'Action crapaud vert	NON
Plan Régional d'Action pie grièche grise	NON
Plan Régional d'Action sonneur à ventre jaune	NON

Conclusion sur la valeur environnementale du ban communal de Bergholtz :

Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la valeur environnementale du ban communal de Bergholtz.

Forêts soumises

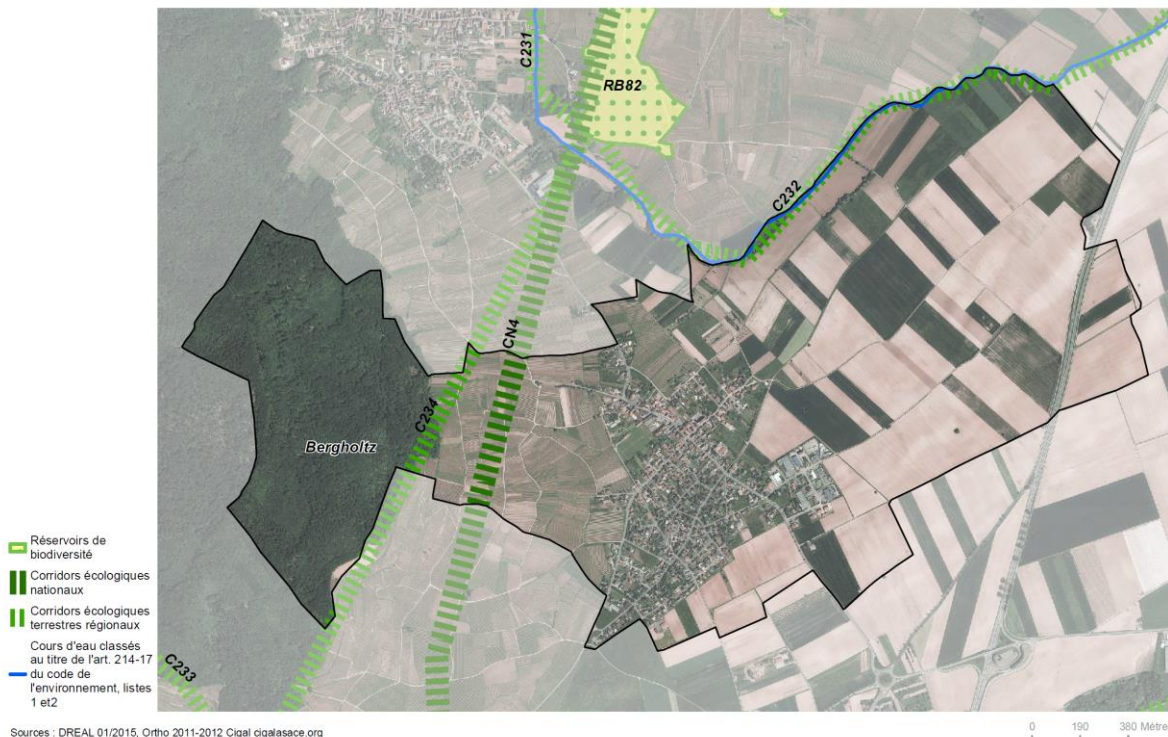
Commune de Bergholtz



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les forêts soumises.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE

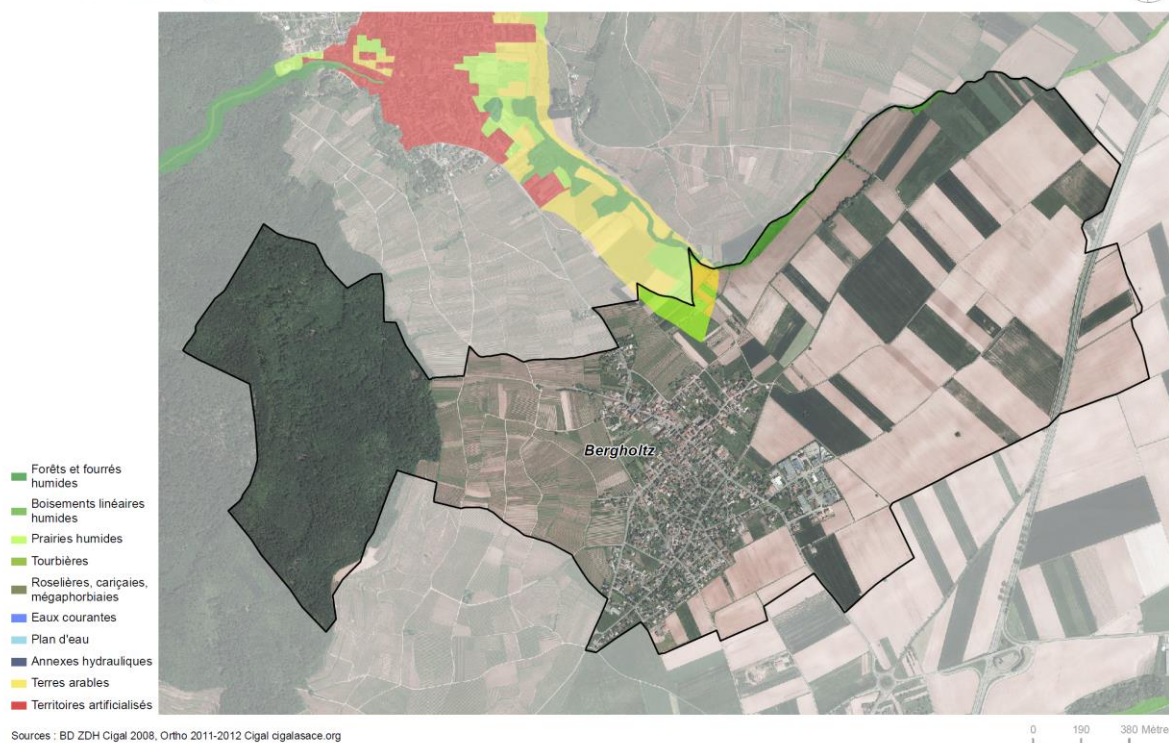
Commune de Bergholtz



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les éléments de la trame verte et bleue.

Zones à dominante humide CIGAL

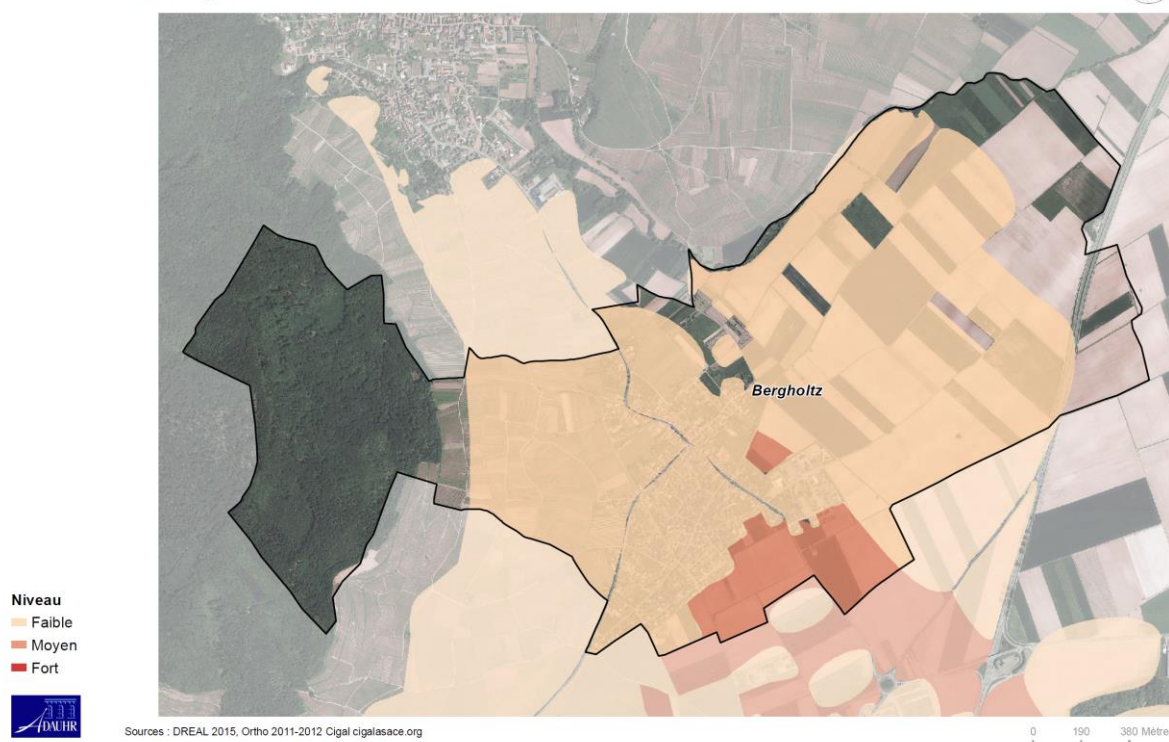
Commune de Bergholtz



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les zones potentiellement humides CIGAL.

Plans régionaux d'actions : crapaud vert

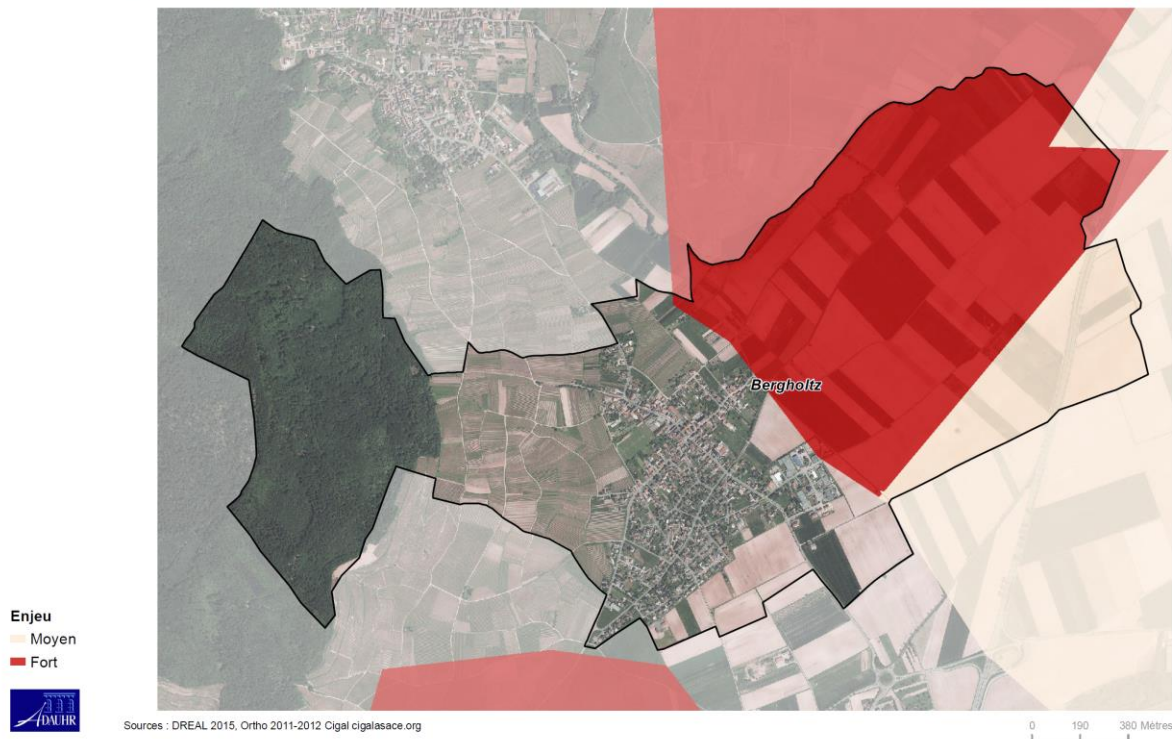
Commune de Bergholtz



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la présence potentielle du crapaud vert.

Plans régionaux d'actions : pie grièche grise

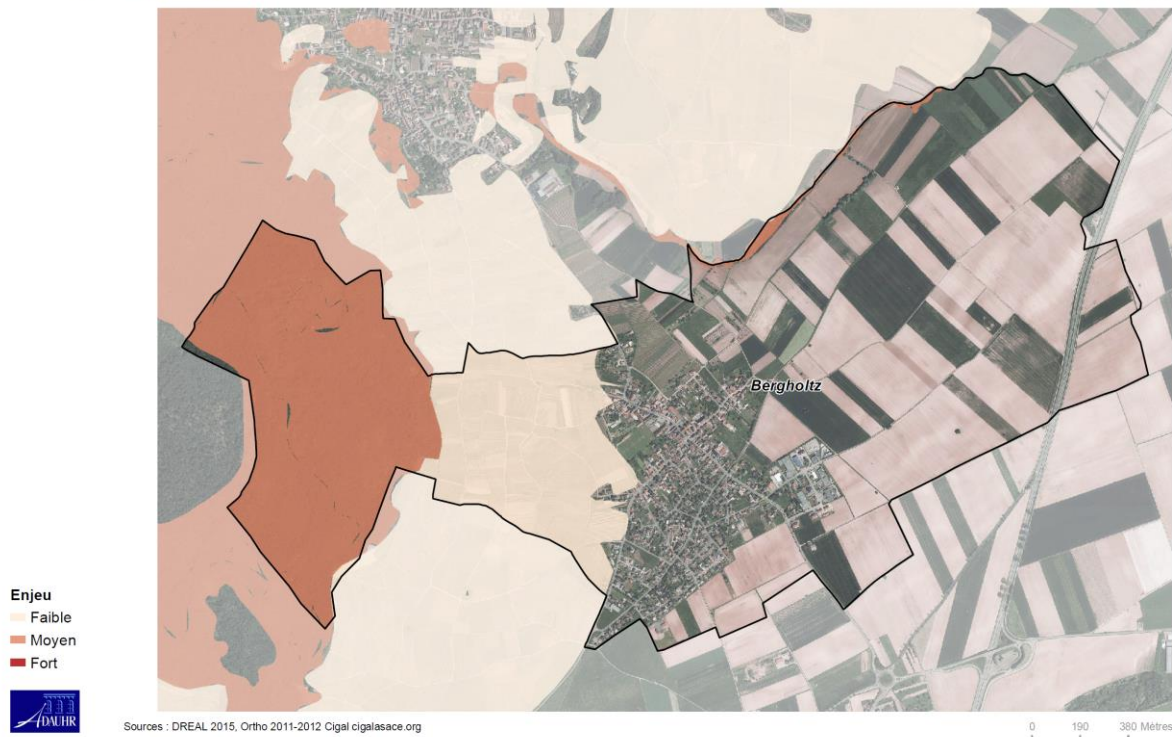
Commune de Bergholtz



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la présence potentielle de la pie grièche grise.

Plans régionaux d'actions : sonneur à ventre jaune

Commune de Bergholtz



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la présence potentielle du sonneur à ventre jaune.

3.1.2. Vulnérabilité du ban communal de Bergholtz

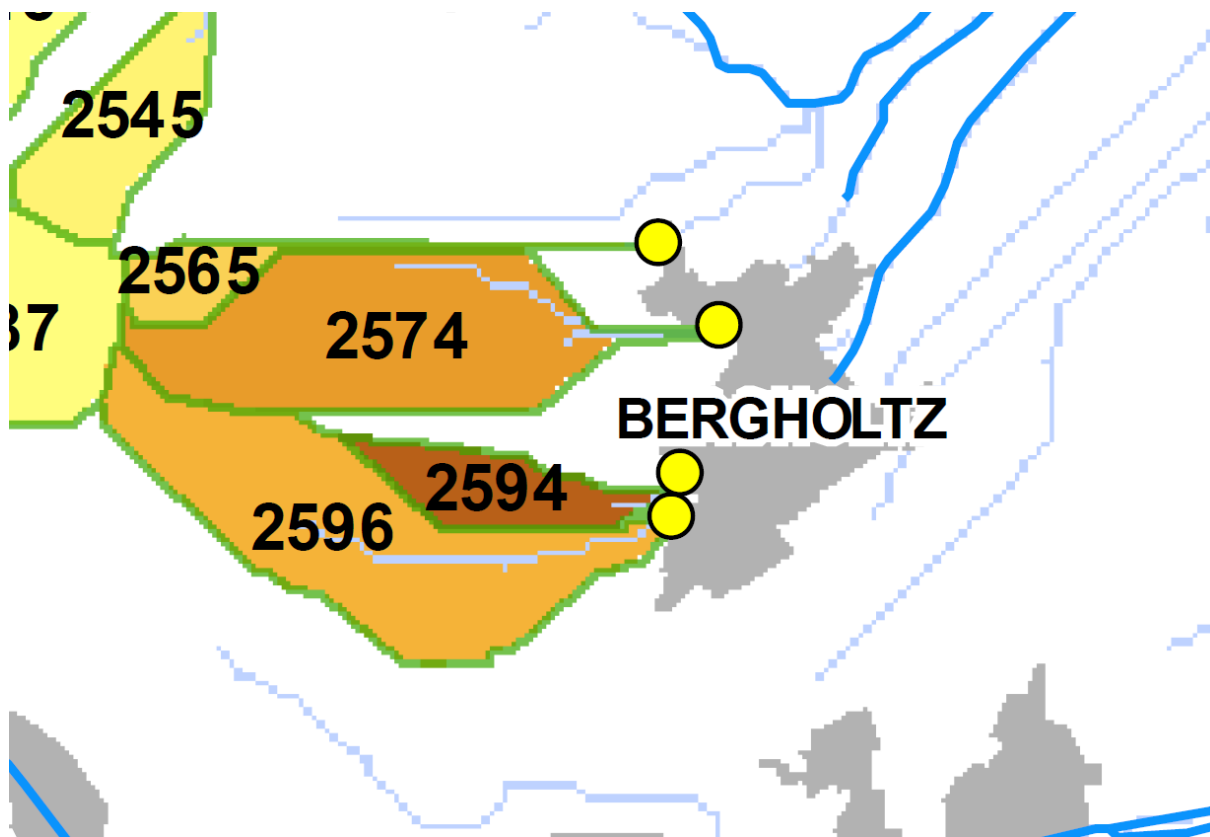
La commune de Bergholtz est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-elles ces éléments ?
Risque potentiel de coulées d'eaux boueuses (étude INRA-BRGM 2006 / ARAA)	NON
Phénomène de retrait gonflement des argiles	NON
Risque sismique	NON
Risque de mouvements de terrain	NON
Risque radon	NON

Conclusion sur la vulnérabilité du ban communal de Bergholtz :

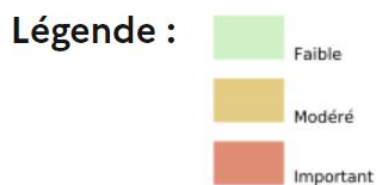
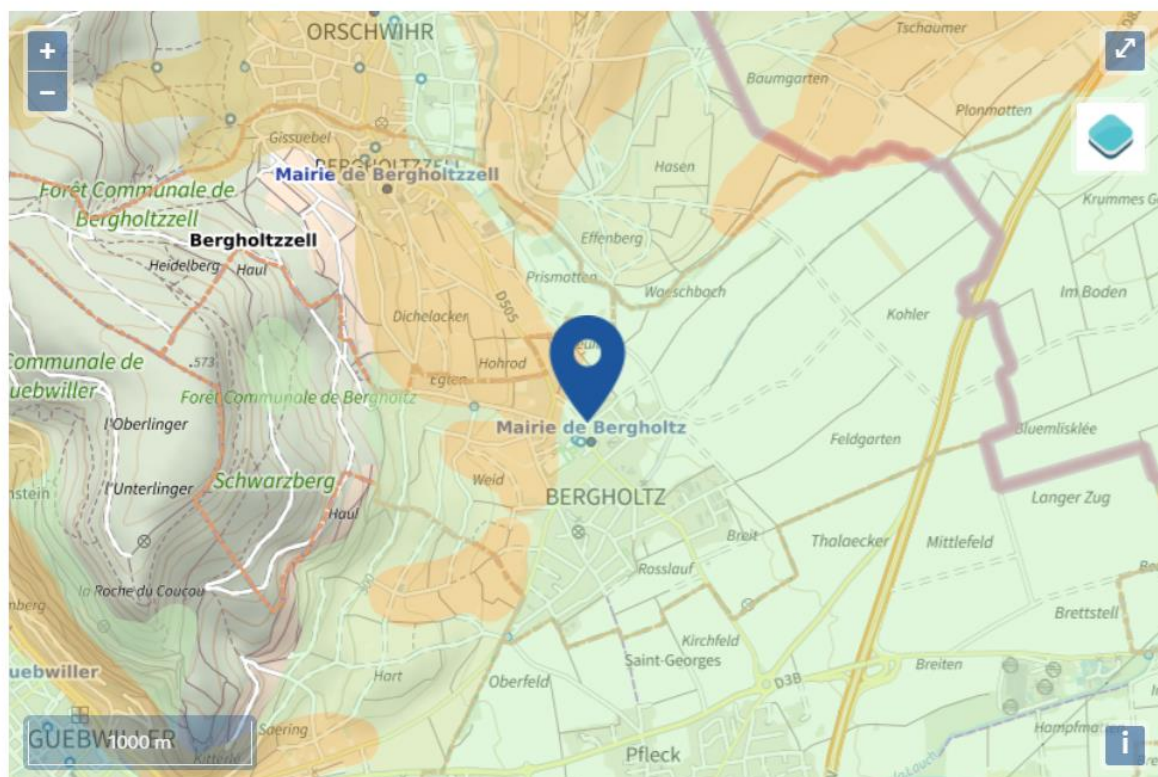
Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la vulnérabilité du ban communal de Bergholtz.

Risque de coulées d'eaux boueuses par bassin versant connecté aux zones urbaines



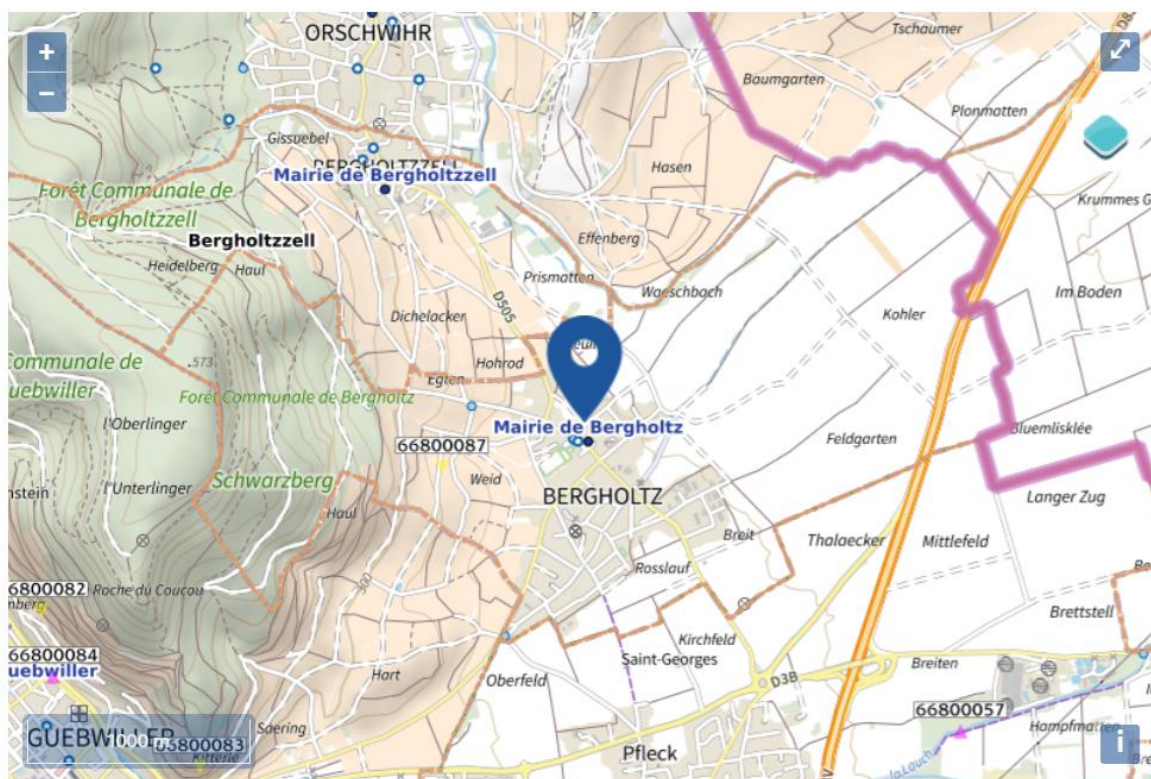
Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux coulées d'eau boueuse.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain



Légende :



Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

 Cave

 Carrière

 Naturelle

 Indéterminée

 Galerie

 Ouvrage Civil

 Ouvrage militaire

 Puits

 Souterrain

 Glissement

 Eboulement

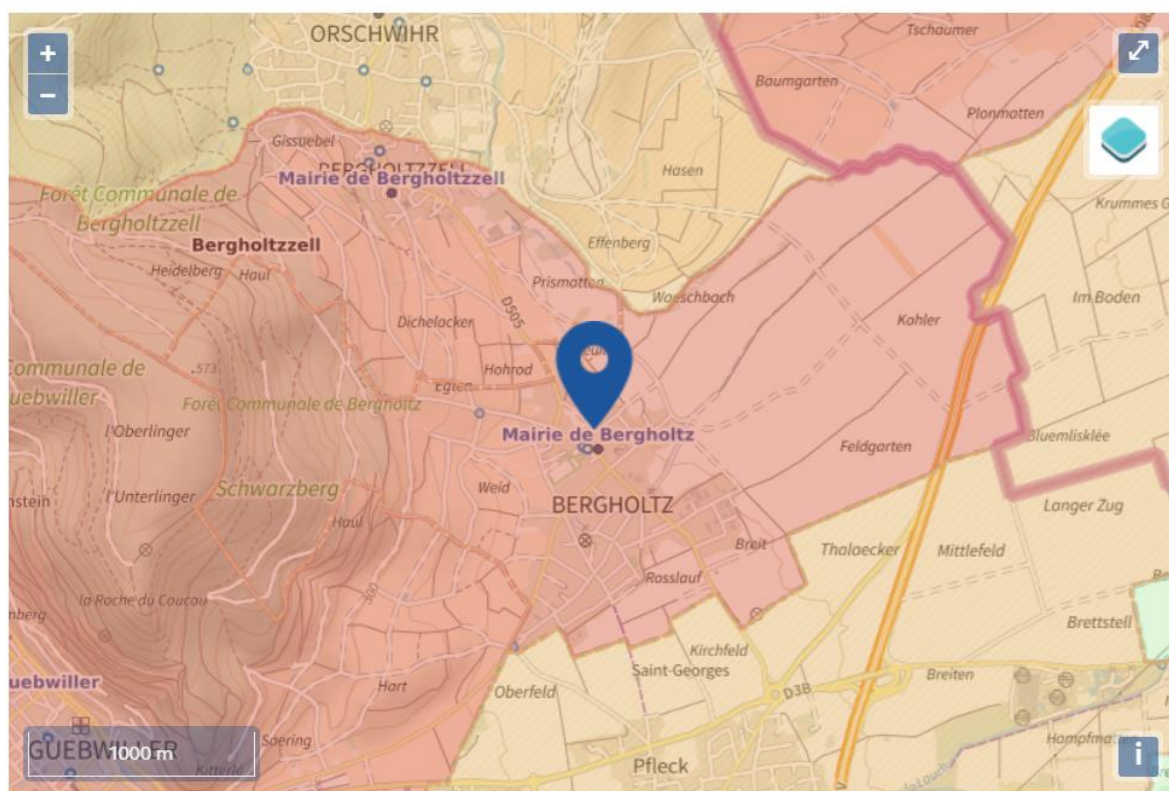
 Coulee

 Effondrement

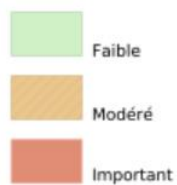
 Erosion des berges

Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux risques de mouvements de terrain.

Carte du potentiel radon par commune



Légende :



Les modifications réglementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face à l'exposition au radon.

3.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

De nature purement réglementaire, les modifications portées par la présente procédure ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En effet, ces modifications :

- Ne conduisent à aucune consommation d'espace supplémentaire.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services.
- Ne génère pas d'impact supplémentaire important sur les flux de déplacement.

4. Tableau de surface

La présente procédure ne modifie aucune limite de zone ou secteur. Le tableau de surface demeure inchangé :

Zones	Nb secteurs	Surfaces (ha)
-------	-------------	---------------

UA	1	11,2
UC	3	37,9
UCa	1	1,7
UE	1	6,4
Sous-total "U"	6	57,2

AUc	3	8,5
AUs	1	4,4
Sous-total "AU"	4	12,9

A	4	122,8
Aa	3	151,2
Sous-total "A"	7	274,0

N	1	82,8
---	---	------

Total	18	427,0
-------	----	-------

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

6. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs
2. Note de présentation
- 3.1. Règlement écrit modifié
- 3.2.a. Règlement graphique – Ensemble de la commune
- 3.2.b. Règlement graphique – Partie village

