Communauté d'Agglomération de Haguenau

COMMUNE DE
BERSTHEIM

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## I – RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18/05/2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER

écolor
BUREAU D'ÉTUDES & D'AMÉNAGEMENTS ÉCOLOGIQUES

7 place Albert Schweitzer - 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 - Fax 03 87 03 00 96
e-mail : ecolor.be@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

**INTRODUCTION** ..... **1**

**A. LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME** ..... **1**
**B. LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME** ..... **2**
**C. LE RAPPORT DE PRESENTATION** ..... **3**
**D. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** ..... **3**
**E. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** ..... **3**
**F. LES AUTRES PIECES DU PLU** ..... **4**
1. Le règlement ..... 4
2. Les documents graphiques ..... 6
3. Les annexes ..... 6

**PREMIERE PARTIE : LES DONNEES DE BASE DE L'ETAT INITIAL.** **7**

**A. PRESENTATION GENERALE** ..... **7**
1. Les données générales ..... 7
2. Les structures intercommunales ..... 8

**B. ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET HUMAIN** ..... **12**
1. Démographie - Population ..... 12
II. L'offre de logements ..... 14
III. Les activites économiques, le tourisme et les loisirs ..... 18
- La population active ..... 19
- Les déplacements domicile - travail ..... 19
- Le tissu économique ..... 20
IV. Les équipements communaux et les services ..... 23
- L'Enseignement ..... 25
- L'Alimentation en eau potable ..... 25
- L'Assainissement ..... 25
- Les Ordures Ménagères et le Tri Sélectif ..... 26
- Les déplacements ..... 26

**C. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LES CONTRAINTES ET RISQUES** ..... **28**

I. Les Servitudes d'Utilite Publique ..... 28
II. Les risques naturels ..... 30
- Le risque érosion des terres et coulees de boue ..... 30
- Le risque sismique ..... 31
- Le risque retrait et gonflement d'argiles ..... 32
III. Les risques technologiques ..... 33
IV. Les sites pollués ..... 33

**D. STRUCTURE URBAINE DU VILLAGE** ..... **34**
I. Le patrimoine archéologique et historique ..... 34
II. L'évolution chronologique du bâti à Berstheim ..... 34
III. Préservation du petit patrimoine local ..... 35
IV. La typologie du bâti ..... 37
V. Document d'urbanisme ..... 43
VI. La disponibilité du foncier ..... 45

**E. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT ..... 47**

I. La géologie ..... 47
II. L'hydrographie ..... 47
III. L'occupation du sol et le paysage ..... 51
IV. Schema Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) - Trames vertes et bleues54
V. Milieux naturels, la faune et la flore ..... 57
VI. Inventaires Patrimoniaux et espaces Protégés ..... 66
VII. Sites natura 2000 ..... 67

**F. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS ..... 68**

**DEUXIEME PARTIE : EXPOSE DES CHOIX RETENUS**

**A. LES BESOINS ET ENJEUX DU PLU DE BERSTHEIM ..... 70**
**B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ..... 75**
I. Bilan de la consommation foncière ces dix dernières années ..... 76
II. Objectifs chiffrés de limitation de la consommation fonciere agricole et naturelle77

**TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

**A. LES DISPOSITIONS DU PLU DE BERSTHEIM ..... 78**
I. La Zone Urbaine : U ..... 78
II. La Zone à urbaniser: AU ..... 78
III – Les zones agricoles ..... 91
IV – Les zones naturelles ..... 94

**B. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE LA CARTE COMMUNALE AU PLU ..... 97**
I – Les principaus changements de la carte communale au PLU et motivations de la commune pour l'élaboration de son PLU ..... 97
II – Objectifs chiffrés du potentiel de développement du PLU de Berstheim ..... 98

**C. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX ..... 102**

**4 PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

**A. EVALUATION DES INCIDENCES DU PADD ..... 107**

**B. PRISE EN COMPTE DE LA LOI GRENELLE 2 DANS LE PLU DE BERSTHEIM ..... 110**

# INTRODUCTION

## A. LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs du P.L.U. sont définis par **le Code de l'Urbanisme** :

**Les Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U., anciennement P.O.S.) fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils doivent à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, délimiter des zones urbaines, ou à urbaniser, en intégrant les besoins en matière d'habitat, d'emplois, de services et de transport des populations actuelles et futures.

La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants.

Les P.L.U. peuvent :

- ✓ **déterminer l'affectation des sols** selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent être exercées ;

- ✓ **définir**, en fonction des situations locales, **les règles concernant le droit d'implanter des constructions**, leur destination et leur nature.

- ✓ **déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions**, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

- ✓ **fixer** pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, **un ou des coefficients d'occupation des sols** qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise.

- ✓ **délimiter les zones** ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées à l'alinéa 4, ci-dessus, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

- ✓ **préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation** à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables ;

- ✓ **identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

✓ **fixer les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

✓ **localiser,** dans les zones urbaines, **les terrains cultivés à protéger et inconstructibles** quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;

✓ délimiter les secteurs dans lesquels la **délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition** de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction envisagée ;

✓ **délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce** de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumise à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial;

✓ **délimiter les zones** visées à l'article L.372-3 du Code des Communes, **concernant les eaux pluviales et les obligations qui s'imposent aux agglomérations en matière d'assainissement**.

Les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les P.L.U. doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L.111-1-1 et les orientations schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

## B. LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les pièces composant le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

✓ **un rapport de présentation**, objet du présent document,

✓ **un projet d'aménagement et de développement durables**,

✓ **des orientations d'aménagement et de programmation**,

✓ **un ou plusieurs documents graphiques**, généralement à l'échelle 1/2000 pour l'agglomération et 1/5000 pour l'ensemble du territoire communal,

✓ **un règlement**,

✓ **des annexes**.

## C. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation (art L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme) :

✓ explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

✓ s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

✓ présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

✓ justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

## D. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (art. L123-1-3 du Code de l'Urbanisme) :

✓ définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

✓ arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

✓ fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## E. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (art L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, elles peuvent :

✓ définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

✓ comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

✓ porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

✓ prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

# F. LES AUTRES PIECES DU PLU

## 1. LE REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Il peut :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,

- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées,

- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant,

- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public,

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,

- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

- Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,

- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise,

  - dans les zones urbaines et à urbaniser ;

  - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions

- Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe,

- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le règlement est rédigé en suivant une trame de 14 articles, définissant le droit à construire. Ces articles sont repris pour chaque type de zones :

1 – Occupation et utilisation du sol interdites,
2 – Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions,
3 – Accès et Voirie,
4 – Desserte par les réseaux,
5 – Caractéristiques des terrains,
6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

9 – Emprise au sol,
10 – Hauteur des constructions,
11 – Aspect extérieur,
12 – Stationnement,
13 – Espaces libres et implantations – Espaces boisés classés,
14 – Coefficient d'occupation des sols.

## 2. LeS Documents Graphiques

Sur les plans au 1/2000 (zone urbaine) et 1/5000 (ensemble du territoire communal) doivent figurer :

- ✓ le zonage du territoire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles),
- ✓ les opérations d'infrastructure, en particulier la voirie,
- ✓ les terrains destinés à recevoir des équipements publics,
- ✓ la nomenclature des emplacements réservés aux équipements futurs, etc…

## 3. Les Annexes

Elles sont définies par les articles R123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

***L'article R 123-13*** énumère les périmètres et zones, au nombre de 13, qui doivent être reportés sur un ou plusieurs documents graphiques, à titre d'information s'il y a lieu.

***L'article R 123-14*** donne la liste des autres documents, servitudes, schémas, zones ou plans qui ne font pas l'objet d'un report aux documents graphiques mais qui doivent figurer tels quels dans les annexes, également à titre informatif.

Les annexes comprennent :

- ✓ **les schémas des réseaux d'eau et d 'assainissement et des systèmes d 'élimination des déchets**, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d 'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets,

- ✓ **les servitudes d'utilité publique** soumises aux dispositions de l'article L.126-1, ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,

- ✓ **Le plan d'exposition au bruit des aérodromes**,

- ✓ **la liste des lotissements**,

- ✓ d'une part, **les prescriptions d'isolement acoustique**,

- ✓ **les actes instituant des zones de publicité restreintes et des zones de publicité élargie**,

- ✓ les dispositions **d'un projet de plan de prévention des risques naturels** prévisibles,

- ✓ **les zones agricoles protégées** délimitées,

# PREMIERE PARTIE : LES DONNEES DE BASE DE L'ETAT INITIAL

## A. PRESENTATION GENERALE

### 1. LeS Donnees Generales

La commune de BERSTHEIM, située à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de Haguenau, compte 417 habitants en 2015 pour une superficie de 309 ha.

Elle appartient à la Communauté de Communes de la région de Haguenau et au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace Nord, approuvé en 2009, en cours de révision.
Les routes départementales n°419 et 187 traversent le ban communal.

Les villes et bourgs de proximité de Haguenau, Pfaffenhoffen, Hochfelden et Brumath constituent des zones d'influences pour le travail, la scolarité, les démarches administratives et le commerce.
Berstheim se trouve à moins de 30 kilomètres de Strasbourg, métropole régionale, qui constitue une forte influence en terme d'emplois et de pression foncière.

| | |
|---|---|
| **Commune** | **BERSTHEIM** |
| **Canton** | HAGUENAU |
| **Arrondissement** | HAGUENAU |
| **SCOT** | SCOTAN approuvé en 2009 |
| **Communauté de communes** | Communauté de Communes de la région de HAGUENAU |
| **Nombre d'habitants** | 417 habitants (2015) |
| **Superficie** | 309 ha |

***Données générales***

**Les communes limitrophes sont au nombre de 5 :**

- ✓ **Ohlungen-Keffendorf,** au Nord,
- ✓ **Wittersheim,** à l'Ouest,
- ✓ **Hochstett et Batzendorf**, au Sud,
- ✓ **Wintershouse,** à l'Est,

## 2. LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

✓ <u>Communauté de Communes de la région de Haguenau</u>

BERSTHEIM fait partie de la communauté d'agglomération de Haguenau, qui regroupe 36 communes pour environ 96 000 habitants.

✓ Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)

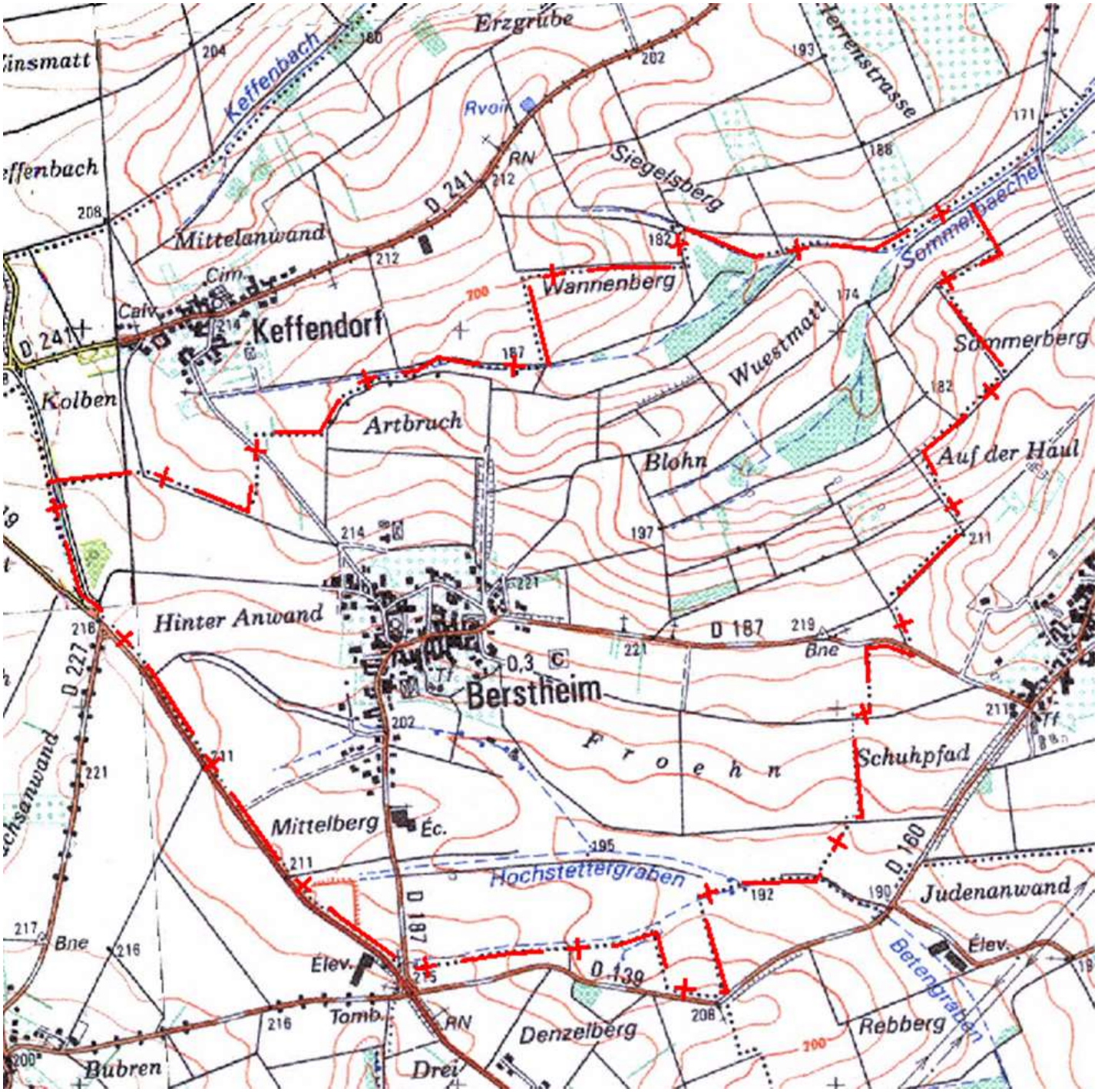
La commune de Berstheim est incluse dans le périmètre du SCOTAN, qui regroupe 98 communes sur 1030 km2. Il a été approuvé le 26 mai 2009. La révision valant «grenellisation» du SCoTAN a été approuvée par délibération du comité syndical, le 17 décembre 2015

**Le PLU de Berstheim devra être compatible avec les orientations du SCOT.**

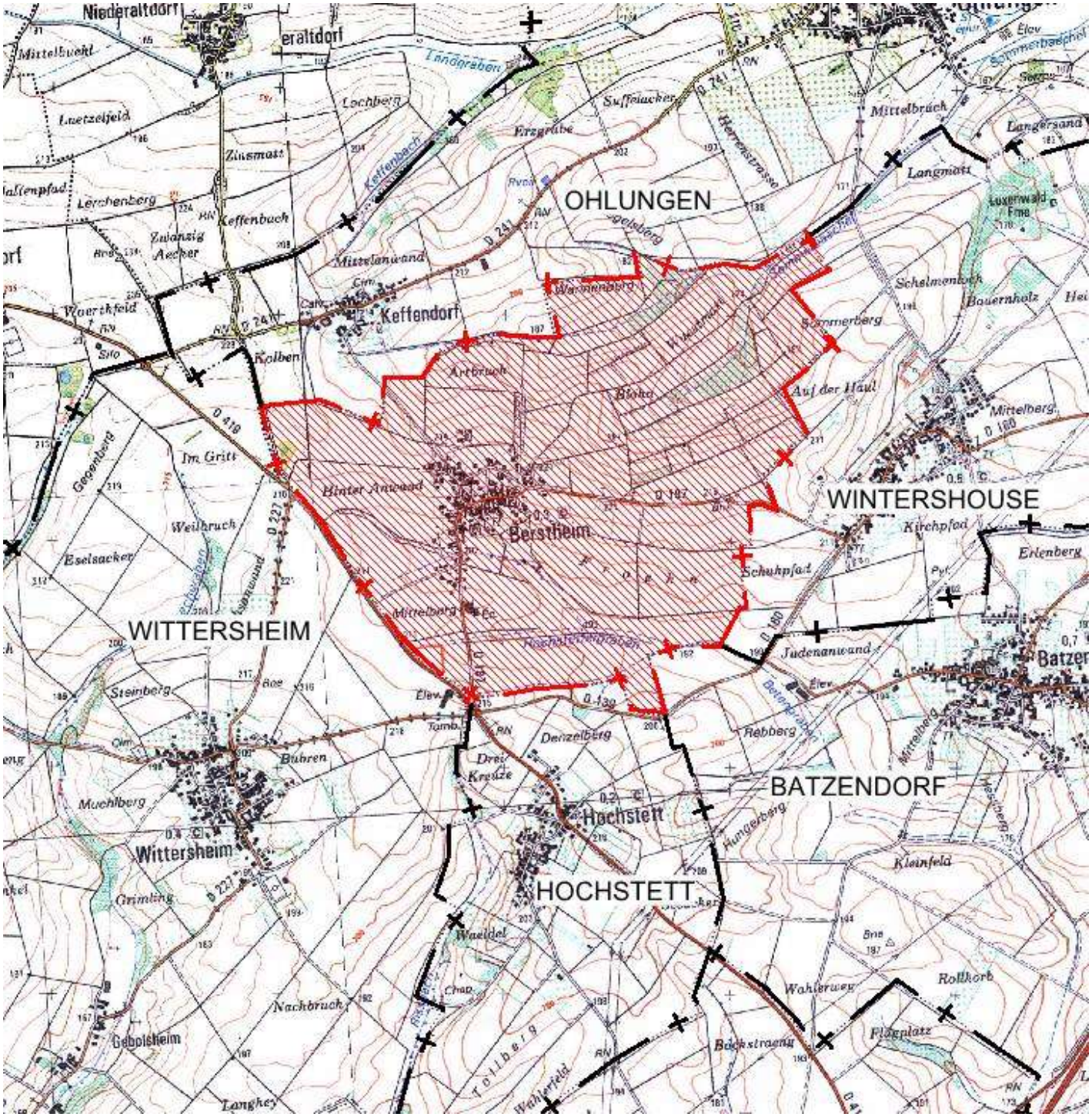
**Structures intercommunales**

- ✓ Communauté d'Agglomération de Haguenau.
- ✓ Schéma de Cohérence Territorial de l'Alsace Nord (SCOTAN).

## SITUATION DE LA COMMUNE DE BERSTHEIM



## COMMUNES LIMITROPHES DE BERSTHEIM



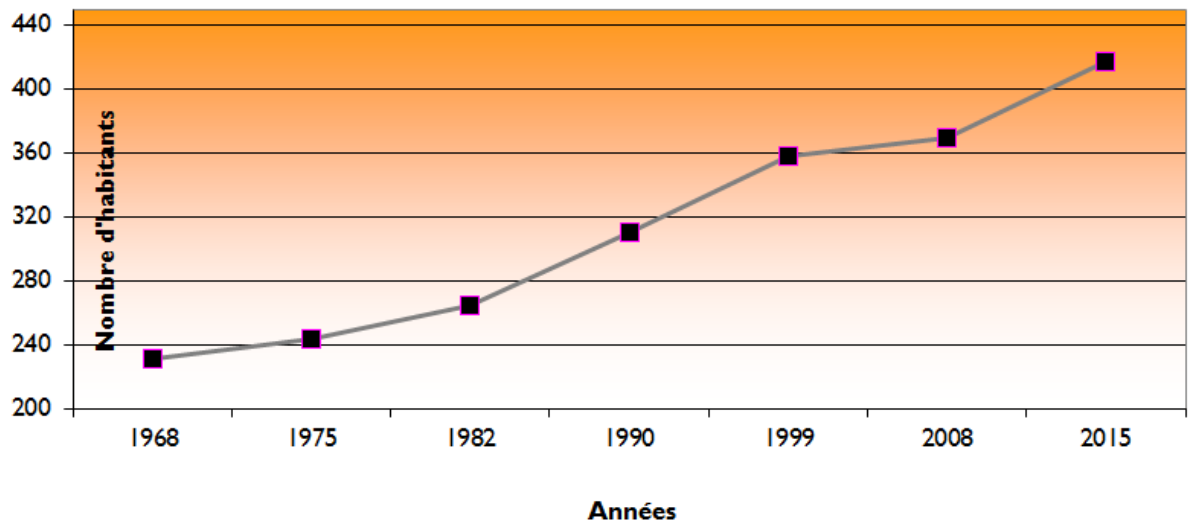
# B. ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET HUMAIN

## 1. DEMOGRAPHIE - POPULATION

BERSTHEIM connaît une augmentation progressive de sa population entre 1968 et 1999 (+55%), un ralentissement de la progression 2008 puis une augmentation importante (+13%) jusqu'en 2015 pour atteindre 417 habitants (cf. tableau ci-après).

| Année | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POPULATION (en nombre d'habitants) | 231 | 243 | 264 | 310 | 358 | 369 | 417 |

Population – Données INSEE




| | 1968/1975 | 1975/1982 | 1982/1990 | 1990/1999 | 1999/2007 | 2007/2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Taux de variation annuel | + 0,70% | + 1,2 % | + 2% | + 1,6 % | + 0,7 % | + 1,8 % |
| Dû au mouvement naturel (naissances) | - 0,20% | + 0,20% | + 0,20% | + 0,7% | + 0,9% | + 0,5% |
| Dû au solde migratoire (départ de population) | + 0,90% | + 0,10% | +1,8% | + 0,9% | - 0,1% | + 1,30% |

*Taux de variation annuel (source INSEE - 2012)*

**POP T3 - Population par sexe et âge en 2012**

| | Hommes | % | Femmes | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **212** | **100,0** | **201** | **100,0** |
| *0 à 14 ans* | *42* | *20,0* | *35* | *17,6* |
| *15 à 29 ans* | *44* | *20,9* | *31* | *15,2* |
| *30 à 44 ans* | *43* | *20,5* | *44* | *22,1* |
| *45 à 59 ans* | *53* | *25,1* | *54* | *27,0* |
| *60 à 74 ans* | *21* | *9,8* | *22* | *10,8* |
| *75 à 89 ans* | *7* | *3,3* | *15* | *7,4* |
| *90 ans ou plus* | *1* | *0,5* | *0* | *0,0* |
| | | | | |
| *0 à 19 ans* | *55* | *26,0* | *47* | *23,5* |
| *20 à 64 ans* | *143* | *67,4* | *131* | *65,2* |
| *65 ans ou plus* | *14* | *6,5* | *23* | *11,3* |

*Source : Insee, RP2012 exploitation principale.*

*Répartition de la population féminine et masculine par âge en 2012 (Source INSEE)*

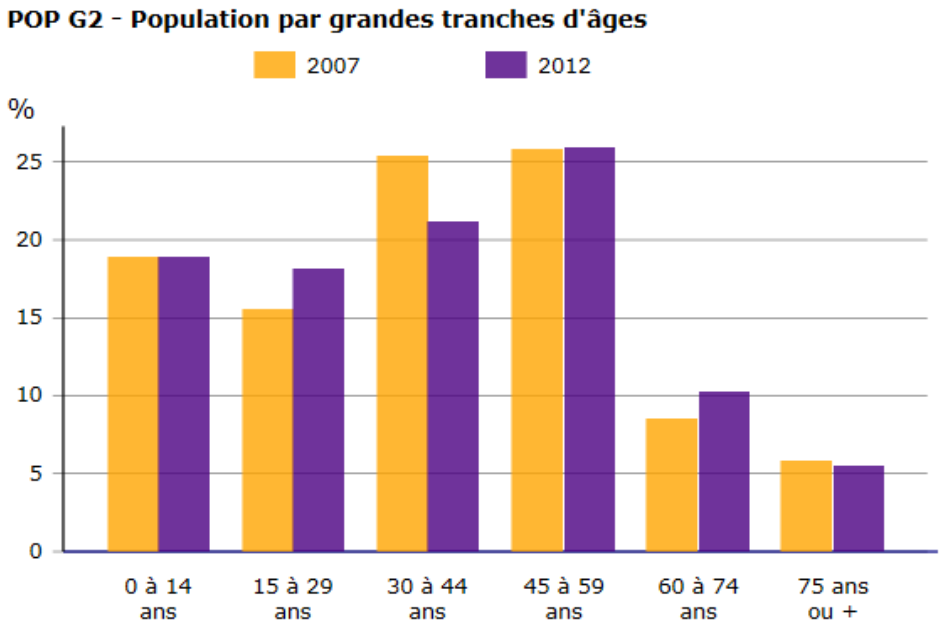
Globalement, en 2012, à BERSTHEIM, la population masculine était légèrement plus importante que la population masculine.

En 2012, à BERSTHEIM, la population de moins de 14 ans représente environ 18,6% de la population totale. La tranche d'âge des plus de 60 ans représente environ 16% de la population totale (5,5% pour les plus de 75 ans).

**La population de BERSTHEIM reste une population jeune avec 18,6% de personnes ayant moins de 15 ans et 16 % de plus de 60 ans.**

**Evolution de la population**

- ✓ Augmentation régulière entre 1968 et 2012 pour atteindre 417 habitants.
- ✓ En 2012, population jeune. La population de moins de 14 ans représente 18,6% de la population totale et celle de plus de 60 ans représente 16 %.
- ✓ Population jeune.



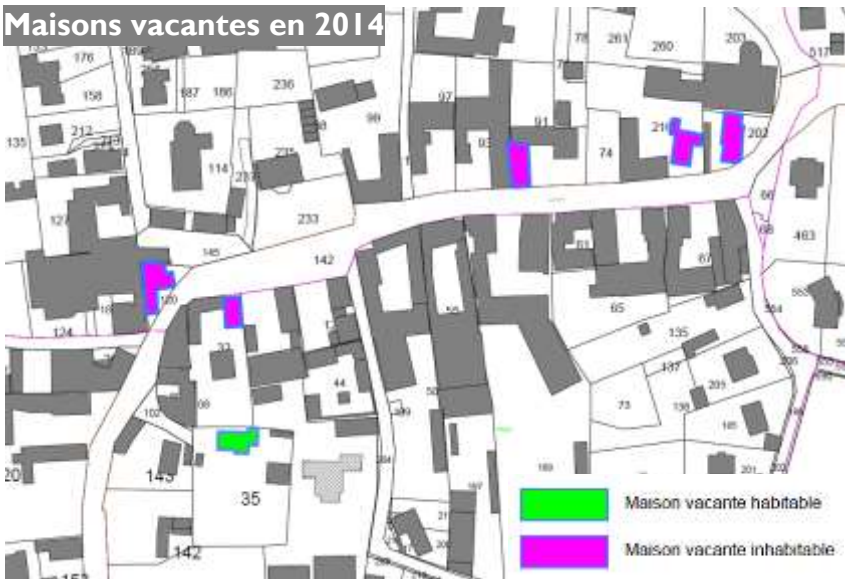

*Répartition de la population par âge en 2007 et 2012 (Source INSEE)*

**Entre 2007 et 2012, la population de BERSTHEIM est devenue moins jeune mais est restée jeune.**
**Pendant cette période la proportion des moins de 14 ans est passée de 19% à 18,6% et la population des plus de 60 ans est passée de 14,3 % à 16 %.**
**L'Indice de jeunesse est passé de 1,32 en 2007 à 1,16 en 2012.**

## II. L'OFFRE DE LOGEMENTS

En 2012, la commune comptabilisait **153 résidences** principales, 2 résidences secondaires et 15 logements vacants soit **170 logements**.

**En 2014, on compte 6 maisons vacantes dont la majorité est inhabitable et située dans la rue Gouvion Saint-Cyr.**
**Une seule construction est vacante et habitable. C'est la seule qui pourrait potentiellement accueillir des habitants en l'état.**



| 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 1 | 3 | 3 | 3 | 7 | 3 | 12 | 0 | 4 |

***Nombre de logements construits (source mairie)***

Avec 46 constructions en 10 ans, le rythme des constructions représente annuellement, en moyenne, 4,6 constructions. Un pic de constructions en 2002 (10 constructions) route de Haguenau, en 2007 (7 constructions) avec le lotissement de Hammatt et en 2009 avec le carré de l'habitat (8 logements).

| | Nombre | Pourcentage |
|---|---|---|
| **Statut d'occupation des résidences principales** | | |
| Propriétaire | 129 | 84,5 % |
| Locataire | 24 | 15,5 % |
| Dont HLM | 5 | 3,2 % |
| **Nombre de pièces** | | |
| 1 | 0 | 0 % |
| 2 | 3 | 21,9% |
| 3 | 13 | 8,4 % |
| 4 | 22 | 14,2 % |
| 5 et + | 115 | 75,5 % |
| **Types de logement** | | |
| Maisons | 139 | 82 % |
| Appartements | 31 | 18 % |

***Caractéristiques des résidences principales (source INSEE, 2012)***

Les habitants sont, pour la plupart, propriétaires de leur habitation principale (84,5%) et 82 % des résidences principales sont des maisons individuelles.
La plupart des résidences principales (75,5%) possède au moins 5 pièces. Cette constatation est à mettre en relation avec le nombre important de maisons individuelles.

### ✓ L'offre locative sur la commune

En 2012, 15,5% des résidences principales de BERSTHEIM sont occupées par des locataires. Ce taux représente un taux important (environ 1/6 des résidences principales).
La commune possède 6 logements.

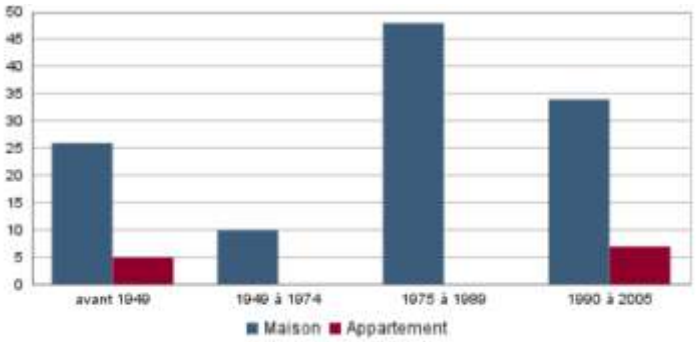
**Avoir du locatif pour une commune est intéressant, car cette situation permet un renouvellement de la population communale et de la population scolaire (maternelle et primaire) car des jeunes couples s'installent souvent en location avant de chercher à construire.**

# PLAN LOCAL D'URBANISME
## COMMUNE DE BERSTHEIM

### BATI LOCATIF

## ✓ Période d'achèvement des résidences principales

Le graphique ci-dessous nous montre la période d'achèvement des résidences principales sur la commune de BERSTHEIM.
**20% des constructions ont été réalisées avant 1949 (ce qui correspond au centre ancien). 1/5 des constructions sont anciennes.**
**14% des constructions ont été construites entre 1949 et 1974 (faible),** 38% entre 1972 et 1989 et 28% des constructions ont été réalisées entre 1990 et 2005.




*Résidences principales selon la période d'achèvement (INSEE 2007)*

## ✓ Evolution des résidences principales entre 1968 et 2008

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **55** | **62** | **77** | **102** | **122** | **142** |
| Résidences principales | 53 | 58 | 71 | 94 | 112 | 131 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 2 |
| Logements vacants | 1 | 3 | 5 | 6 | 7 | 8 |

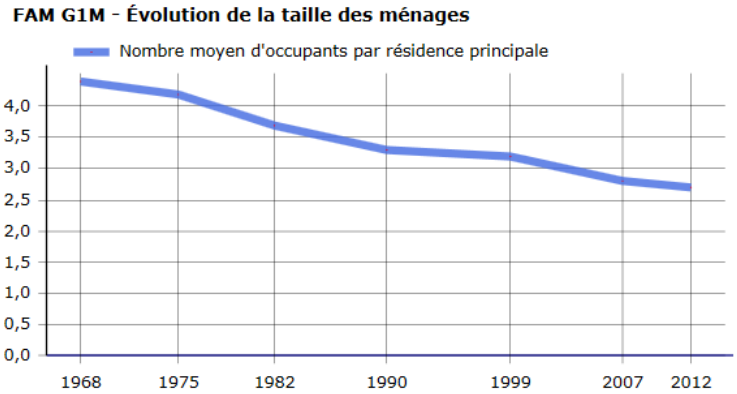
Le nombre de constructions principales est passé de 55 (en 1968) à 142 (en 2008), soit, une augmentation de 160% (x 3) du nombre de constructions principales.

Entre 1999 et 2008, 20 nouveaux logements ont vu le jour sur la commune, principalement des résidences principales (19). Entre 2008 et 2012, 19 nouveaux logements ont vu le jour.

Entre 1999 et 2012, 39 logements supplémentaires pour seulement 59 habitants en plus sur la commune.

## ✓ Evolution de la taille des ménages

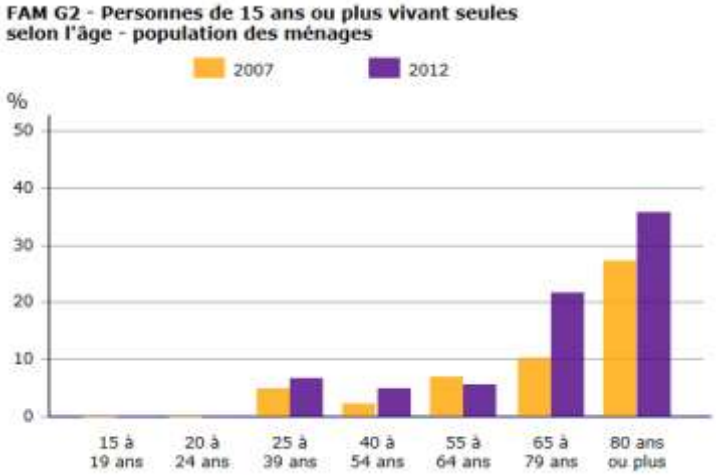
En 2012, un DESSEREMENT de la taille des ménages est observé sur la commune.
Le nombre d'habitants par résidence principale **est passé de 4,4 habitants par logement en 1968, à 2,7 habitants par logement en 2012.** Ce taux a perdu 1,7 point en 40 ans.




*lution de la taille des ménages (INSEE 2012)*

✓ **Proportion de personnes vivant seules**

Il existe une forte proportion de personnes de plus de 65 ans vivant seules (56% de la totalité de la population de plus de 65 ans). Cette proportion a augmenté entre 2007 et 2012, passant de 38% à 56%.




*Personnes de plus de 15 ans ou plus vivants seules selon l'âge (INSEE 2012)*

**L'offre en logement**

- ✓La plupart des résidences principales sont des résidences individuelles.
- ✓ Une offre locative importante pour la commune permettant un renouvellement de la population (20% de locatif).
- ✓ 20% des résidences principales ont été construites avant 1949 et 28% entre 1990 et 2005.
- ✓ Desserrement de la taille des ménages depuis 1968, passant de 4,4 habitants par logement en 1968 à 2,7 habitants par logement en 2012.
- ✓ Forte proportion de personnes de plus de 65 ans vivant seules.

# III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES, LE TOURISME ET LES LOISIRS

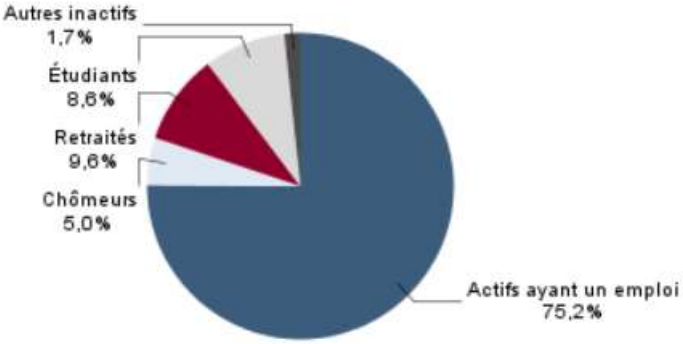
## - LA POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité (actifs par rapport à la population des 15-64 ans) représentait presque 80%. Ce taux a légèrement diminué entre 1999 et 2009 (-1,7 points).

Les actifs ayant un emploi représentent 75,2% de la tranche des 15-64 ans. Ce taux a diminué de 2,4 points entre 1999 et 2009.

La tranche d'âge des 25-54 ans représente le nombre d'actifs le plus important.

Les chômeurs représentent 5 % (14 personnes) de la population des 15-64 ans. Ce taux a progressé de 0,8 point entre 1999 et 2009. Le chômage touche le plus fortement les jeunes ; la classe d'âge des 15-24 ans.




*Population active ayant un emploi (source INSEE)*

## - LES DEPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL

Le bassin d'emplois de BERSTHEIM se situe à Haguenau avec ses 4 zones d'activités qui compte environ 8000 emplois, Brumath.

| | 2009 | % | 1999 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **210** | **100,0** | **184** | **100,0** |
| Travaillent : | | | | |
| dans la commune de résidence | 29 | 13,6 | 22 | 12,0 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 181 | 86,4 | 162 | 88,0 |
| située dans le département de résidence | 171 | 81,6 | 141 | 76,6 |
| située dans un autre département de la région de résidence | 1 | 0,4 | 0 | 0,0 |
| située dans une autre région en France métropolitaine | 1 | 0,4 | 3 | 1,6 |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 8 | 3,9 | 18 | 9,8 |

*Lieu de travail des actifs ayant un emploi (INSEE 2009)*

14% des actifs de BERSTHEIM travaille dans la commune (au sein des entreprises locales), environ 80% travaille dans le Bas-Rhin, dans une autre commune, 4% travaillent à l'étranger, principalement en Allemagne.

## - LE TISSU ECONOMIQUE

### ✓ L'activité agricole

Elle est caractérisée par **10 exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la commune** (Cf. carte ci-après).
La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) sur la commune de BERSTHEIM représente 332 ha (données RGA 2010).

Les exploitations agricoles d'élevage sont soumises à des polices sanitaires elles-mêmes établies en fonction de la nature de l'élevage et de l'effectif présent. Ces polices soumettent la plupart des activités agricoles d'élevage au respect de distances minimales d'implantation par rapport aux tiers et/ou aux limites de zones destinées à l'habitation, ce, notamment, afin de garantir la salubrité et la santé publique.

Ces polices sont de deux ordres, le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la législation sur les « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » ICPE.

Certains élevages dits « de type familial » dont la production est exclusivement destinée à la consommation ou à l'agrément de la famille et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole ne sont pas soumis aux prescriptions applicables aux activités d'élevage du RSD et ne génèrent pas de distances d'implantation.

**Les exploitations soumises au RSD** génèrent, selon le type et la nature de l'élevage considéré, un périmètre de 0m ou 25m **depuis les arrêtes du bâtiment où sont logés les animaux** par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Dans le cas **des exploitations d'élevage ICPE** soumises aux dispositions des arrêtés du 7 février 2005 fixant les règles techniques auxquelles doivent satisfaire les élevages de bovins, de volailles et/ou de gibier à plumes et de porcs soumis à déclaration et ou à autorisation au titre du livre V du Code de l'environnement et article, ce **périmètre est porté à 100m depuis les installations d'élevage et leurs annexes**, par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et par rapport aux limites de zones destinées à l'habitation.

Les annexes comprennent : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage et la salle de traite.
Le principe dit « de réciprocité » soumet l'implantation des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers au respect des mêmes distances (article L 111-3 du Code Rural).

**Une exploitation agricole, située dans le cœur du village, est classée ICPE « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ». Les prairies où paissent les animaux sont attenantes aux bâtiments d'élevage.**

**9 autres exploitations sont installées sur la commune, 4 dans le village et deux dans le secteur Nord (2 producteurs de fruits et légumes). Elles ne génèrent aucun périmètre de réciprocité.**

**Ces périmètres devront être pris en compte dans le PLU, afin de ne pas compromettre le devenir des exploitations.**

# PLAN LOCAL D'URBANISME
## COMMUNE DE BERSTHEIM

## EXPLOITATIONS AGRICOLES

✓ **Les artisans**

L'activité économique de BERSTHEIM se traduit par quelques artisans et par l'activité agricole. Environ 90 emplois sont générés par les artisans de la commune de BERSTHEIM.
La liste des entreprises installées sur la commune est présentée dans le tableau ci-dessous.

| NOM DE L'ENTREPRISE | Domaine d'activité | Nombre d'employés |
|---|---|---|
| **ENTREPRISES – ARTISANS** | | |
| JARDINS GOTTRI | Aménagements paysagers | 30 |
| Ets DOLLINGER | Chauffagiste-sanitaire | 20 |
| Ets ACKER | Menuiserie | 15 |
| Ets HARTMANN | Entreprise agricole-Maraîchage | 10 |
| TECHNIC-JARDINS | Arrosage automatique - clôtures | 5 |
| Ets BEY | Plâtrier | 5 |
| | Couturière | 1 |
| | Concepteur graphiste | 1 |
| **TOTAL** | | **87** |

**La commune est génératrice de nombreux emplois (environ 90), soit 43% des actifs de la commune. Seul un tiers de ces emplois est occupé par des personnes habitants BERSTHEIM.**

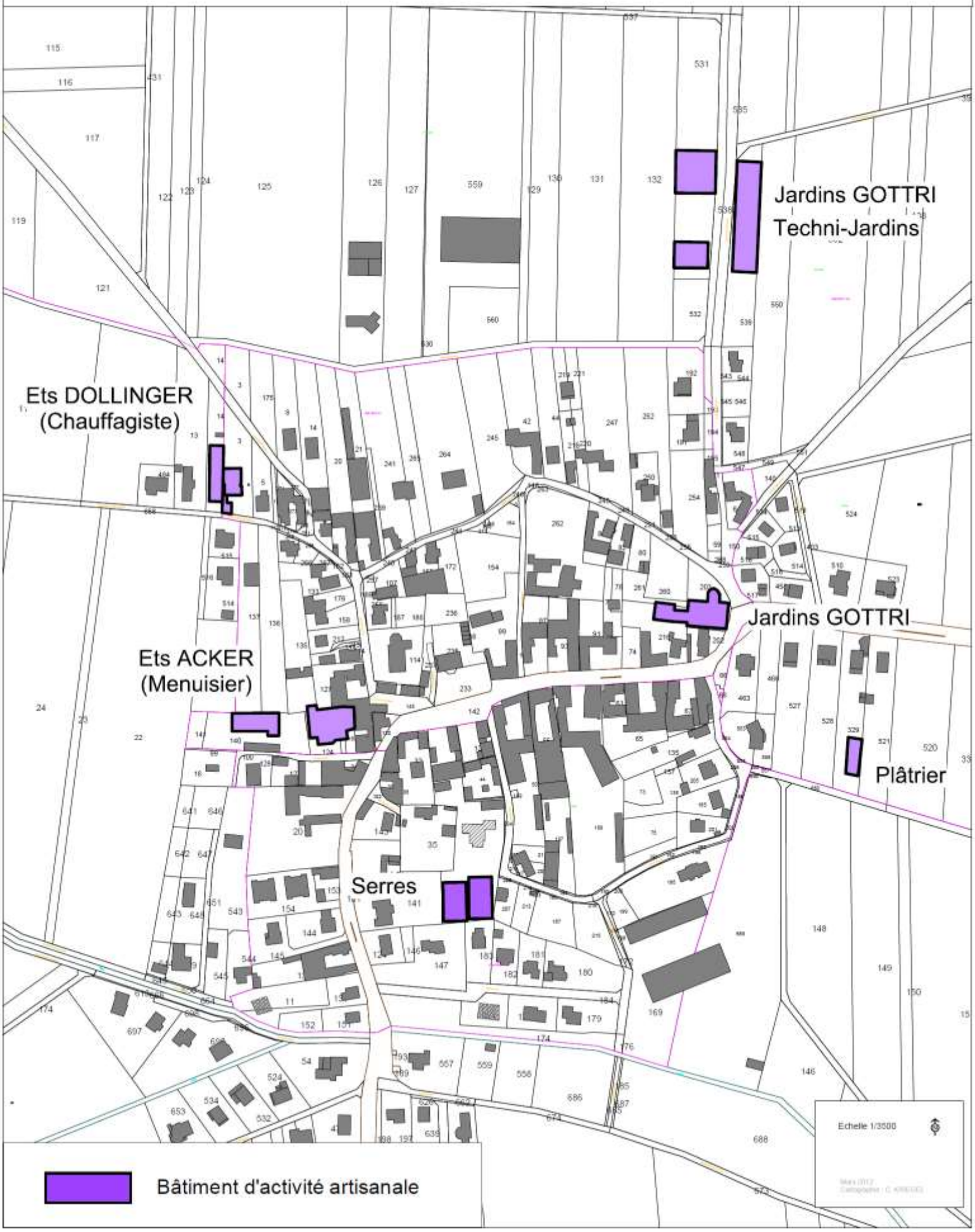
**Aucun commerce de proximité n'est implanté sur la commune. Seuls des commerces itinérants (boulanger et boucher) passent régulièrement en commune. Les zones de chalandise se situent sur Haguenau et Schweighouse-sur-Moder.**

**Activité économique**

- ✓ Environ 90 emplois sont générés, par les artisans, sur la commune.
- ✓ Zones d'activités de Haguenau offrent de nombreux emplois.
- ✓ Activité agricole : 7 exploitations ayant leur siège sur la commune (1 ICPE dans le village et 6 sans périmètre de réciprocité).

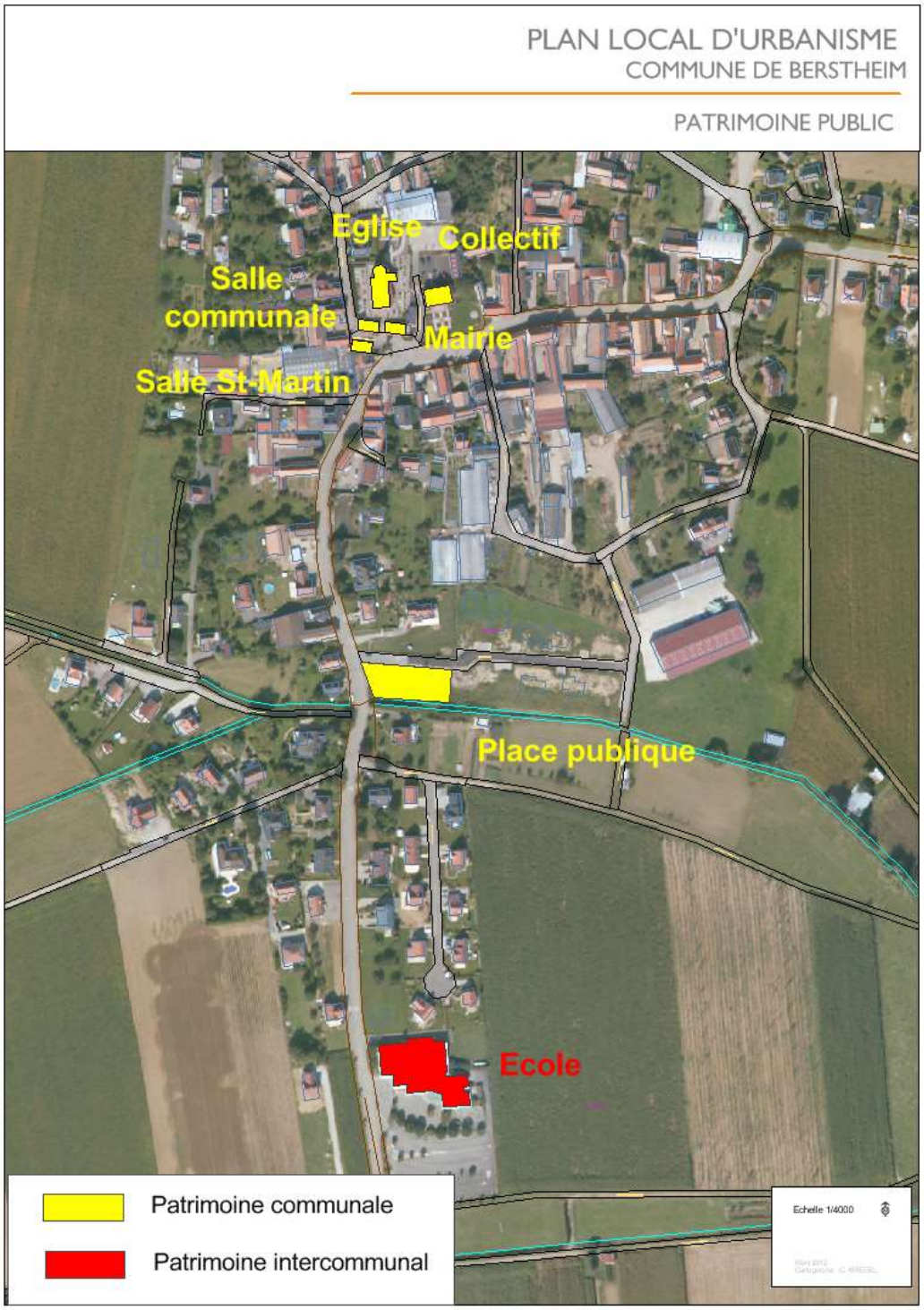
# PLAN LOCAL D'URBANISME
## COMMUNE DE BERSTHEIM

### ENTREPRISE ARTISANALE



## IV. Les Equipements Communaux et les Services

Le patrimoine communal se compose de la mairie, de l'église, de la salle polyvalente, de la salle Saint-Martin, du bâtiment à coté de la mairie, de l'ancien presbytère reconverti en logements communaux.
Les bâtiments d'accueil de l'école primaire et maternelle et du périscolaire appartiennent à la communauté de communes de la Région de Haguenau.



**Le centre du village est administratif et cultuel avec la mairie, la salle Saint-Martin, la salle communale et l'église.**
**Le secteur socio-culturel et éducatif plus au Sud avec l'école intercommunale.**

**La commune de BERSTHEIM possède un taux d'équipement important pour une commune de sa taille. Elle souhaite conserver ce taux d'équipement pour ses habitants.**

## - L'ENSEIGNEMENT

Au niveau scolaire, il existe un regroupement pédagogique intercommunal regroupant les communes de BERSTHEIM, WITTERSHEIM, WAHLENHEIM ET HOCHSTETT.

L'école intercommunale, implantée à l'entrée Sud de Berstheim, comprend 5 classes de primaire et 2 classes de maternelle, pour une total d'environ 150 élèves.

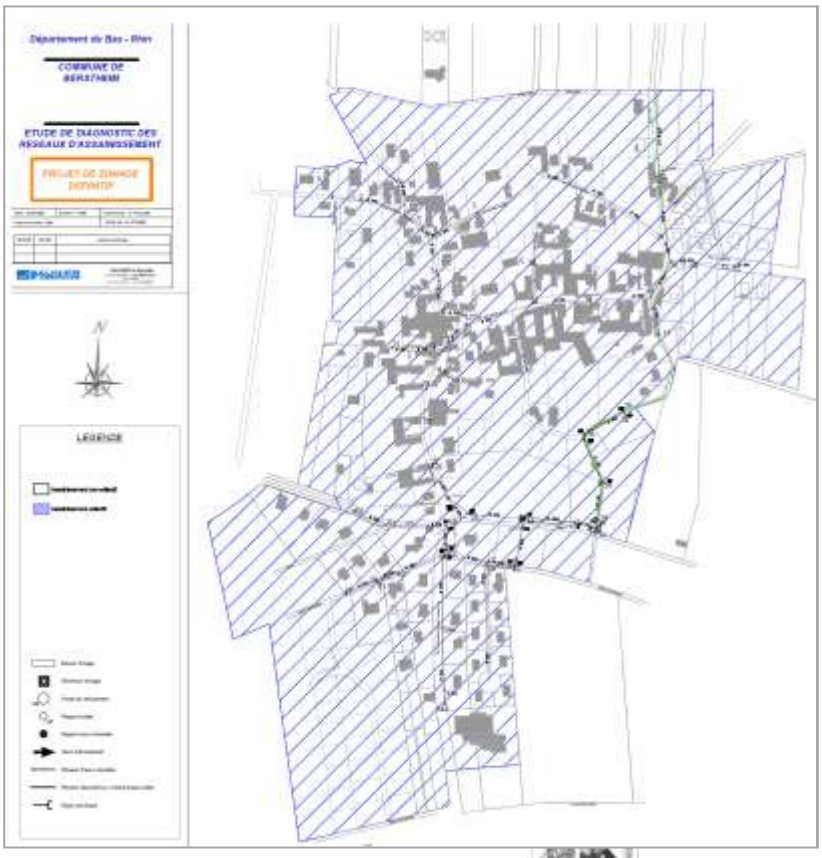
Les enfants bénéficient d'un transport collectif pour se rendre à l'école.
Un accueil périscolaire est également assuré le matin, le midi avec restauration, le soir, les mercredis et les vacances scolaires.
La capacité d'accueil de ce périscolaire est de 65 enfants. Il s'adresse aux enfants âgés de 3 à 12 ans scolarisés dans l'établissement de Berstheim.
Les études secondaires sont assurées par le collège de Schweighouse-sur-Moder et le lycée de Haguenau.

## - L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de BERSTHEIM fait partie du Syndicat Des Eaux et de l'Assainissement (SDEA) du Bas-Rhin.
Aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur le ban communal.

## - L'ASSAINISSEMENT

La commune fait partie du SIVOM de Schweighouse-sur-Moder et administrativement du SDEA.
La station d'épuration est située à Schweighouse-sur-Moder.
La majorité du réseau d'assainissement est en réseau unitaire relié à la STEP.
Seules quelques constructions du lotissement Hamatt se rejettent dans le fossé.
Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée, en 2004. Elle n'est pas passée en enquête publique.



## - LES ORDURES MENAGERES ET LE TRI SELECTIF

La commune de BERSTHEIM fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Haguenau (CCRH) qui a la compétence pour la collecte des déchets.
Le traitement des déchets est quant à lui assuré par le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM). Le traitement du SMITOM comprend l'incinération à l'usine de Schweighouse, le compostage des déchets verts à la plateforme de Bischwiller et la mise en décharge à Weitbruch pour les déchets qui ne peuvent être ni valorisés ni incinérés.

Le ramassage se fait une fois par semaine pour les déchets industriels banals.
La collecte sélective du verre, papier/carton et plastiques s'effectue en apport volontaire à des conteneurs installés près du lotissement de Hammatt.

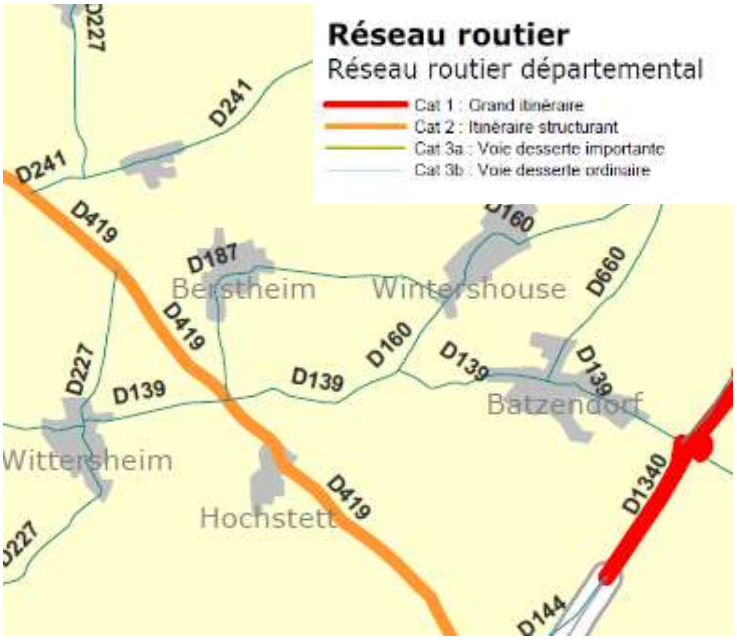
Pour les objets encombrants, il existe trois déchèteries au sein du territoire de la communauté de communes de Haguenau : à Haguenau, à Schweihouse-sur-Moder et une à Berstheim, en bordure de la RD 419.
La déchèterie de Berstheim est ouverte le lundi, mercredi et samedi.

## - LES DEPLACEMENTS

### . Les voies de communication

La commune est desservie par :

- **la RD 419** classée itinéraire structurant de catégorie 2. Elle passe en limite Ouest du ban communal de Berstheim.




**Les marges de recul** à respecter par rapport à l'axe de la RD 419, hors agglomération, ***sont de 25m pour les habitations et 20m pour les autres constructions.***

- **la RD 187** qui relie Wintershouse à la RD 419 est inscrite en voie de desserte ordinaire. Elle dessert le village de Berstheim. Sur cette voie, le transport des matières dangereuses est autorisé.

**Les marges de recul** à respecter par rapport à l'axe de la RD 183, hors agglomération, ***sont de 15m pour toutes constructions.***

**Ces reculs répondent à deux préoccupations :**
- **La sécurité des usagers par une préservation des conditions de visibilité pour la circulation pour la circulation sur RD et aux débouchés des RD**
- **la qualité de vie des riverains**

. **Les transports en commun**

**La commune de BERSTHEIM est desservie par les transports en commun. Deux lignes de bus desservent la commune.**

- **La ligne du réseau départemental Réseau 67 n°305** (Haguenau / Mommenheim/Hochfelden) dessert la commune. 24 passages journaliers (12 allers et 12 retours). Un seul arrêt est présent dans le village au niveau de l'église.
La ligne de bus permet d'accéder à la ville de Haguenau, à ses services et à sa Gare (à 25 mn).

- **La ligne du réseau départemental Réseau 67 n°201** (Hoenheim / Val de Moder) dessert la commune. 20 passages journaliers (10 allers et 10 retours). Un seul arrêt est présent sur la commune, au niveau du carrefour avec la RD 419.
La ligne de bus permet de desservir les gares de Pfaffenhoffen (à 10 mn), Weyersheim (à 25 mn) et Hoenheim (à 55 mn).

- **les services de transport scolaire** desservant différents établissements scolaires (le matin et le soir),

# C. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LES CONTRAINTES ET RISQUES

## I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plusieurs servitudes d'utilité publique grèvent le territoire communal. Il s'agit des servitudes concernant :

**I1 - Servitudes relatives aux canalisations d'hydrocarbures avec :**

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par SPRL (pipeline de 18" de diamètre)

- canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par total pétrochemicals (canalisation Oberhoffen – Carling) de 16" de diamètre.

**T7 – Servitudes liée à la circulation aérienne (zones de dégagement)**

**Servitude liée à la ligne électrique moyenne tension en souterrain dans le village.**

**PT3 – Servitude relative au passage de canalisations France télécom,**

| | PLAN LOCAL D'URBANISME<br>Communauté d'Agglomération de Haguenau<br>Commune de BERSTHEIM | SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE<br>Echelle 1/5000 |
|---|---|---|

**Limite communale**

I1 — Canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (Total Petrochemicals)

Zone des effets très graves et graves (155 m)

Zone des effets significatifs (320 m)

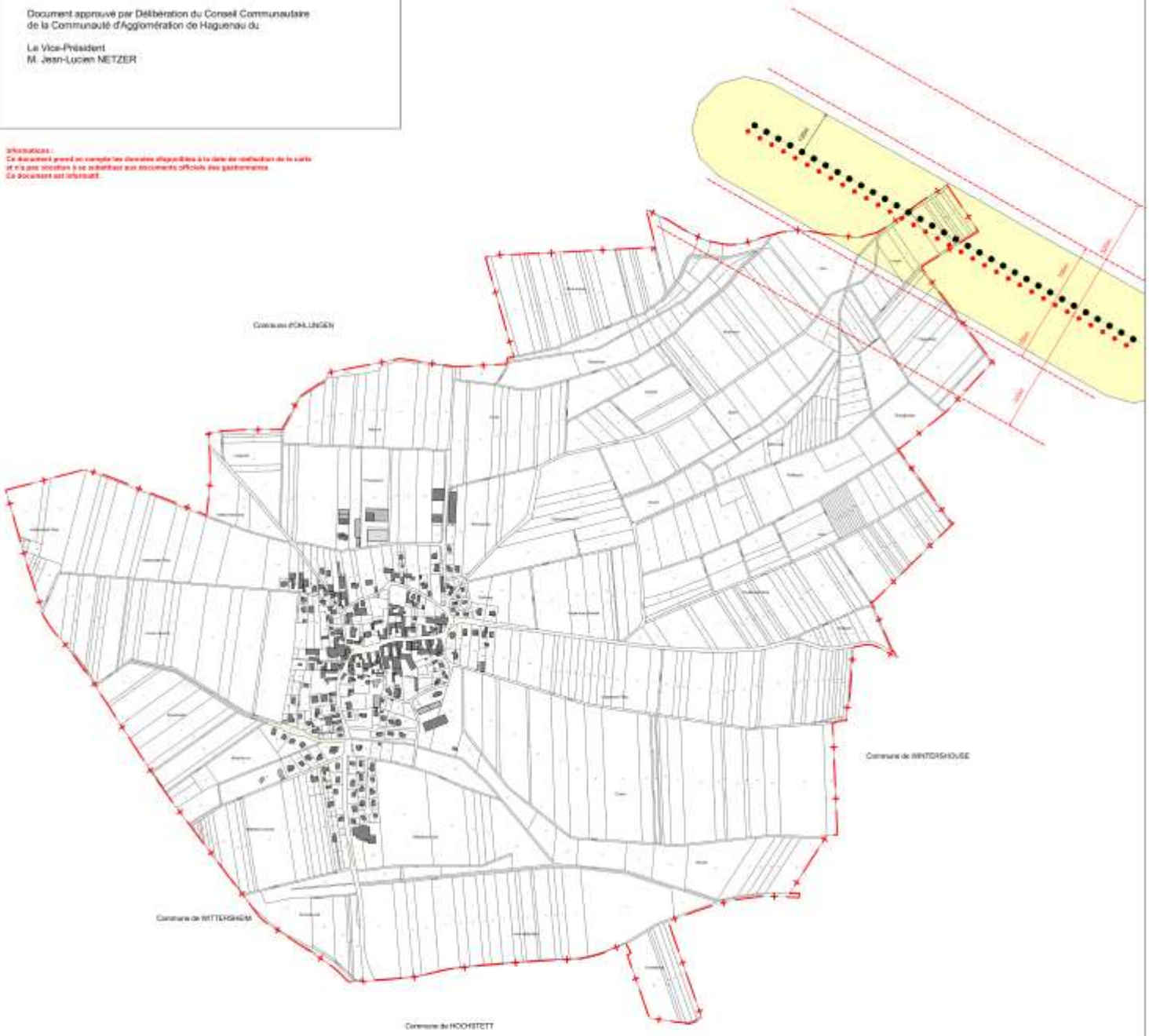
I1 — Canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (SPLRL)

Zone de dangers significatifs avec Effets irréversibles (135 m)

Document approuvé par Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien METZER

Informations :
Ce document prend en compte les données disponibles à la date de réalisation de la carte et n'a pas vocation à se substituer aux documents officiels des gestionnaires.
Ce document est informatif.



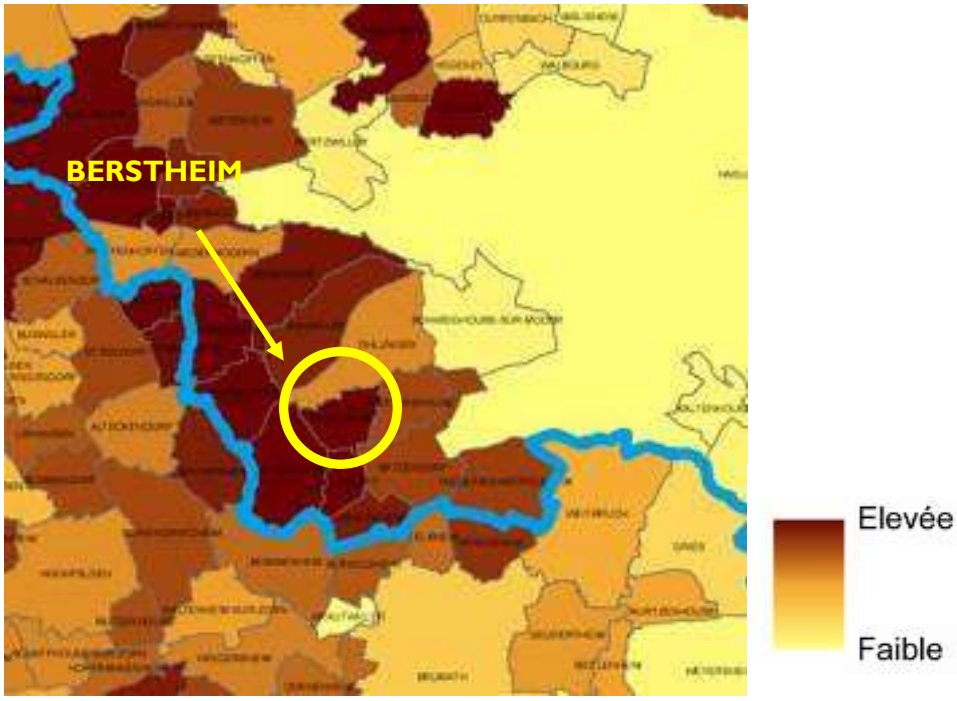
## II – LES RISQUES NATURELS

### - LE RISQUE EROSION DES TERRES ET COULEES DE BOUE

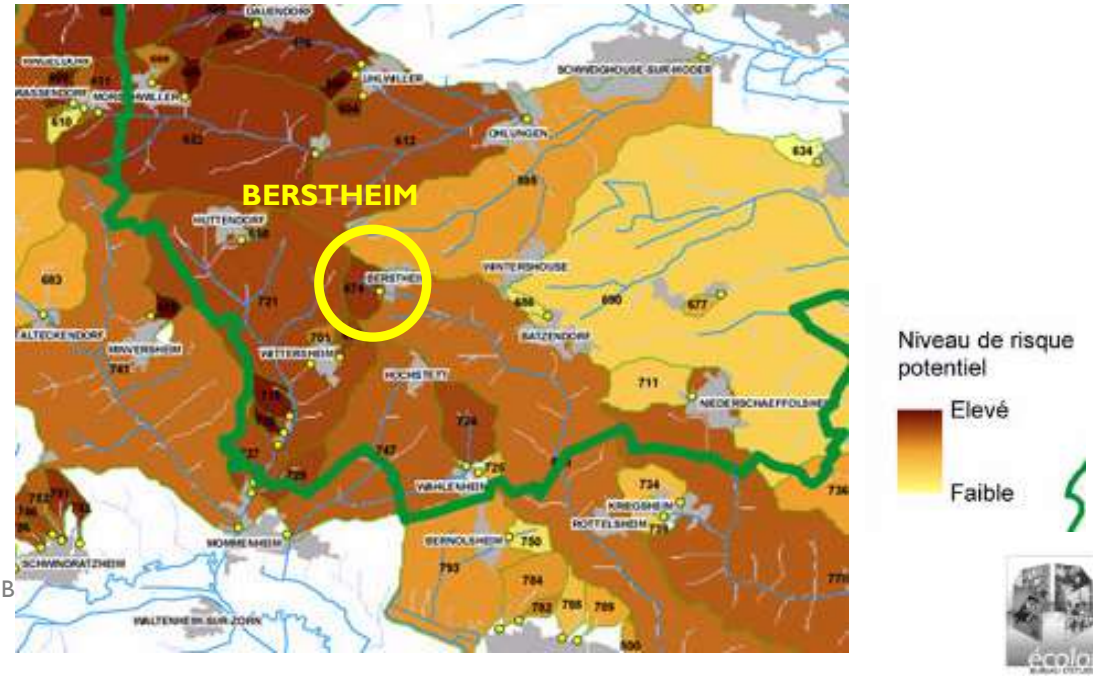
Les coulées de boues, phénomène lié à un ruissellement important, sont nettement ressenties comme des résultantes du développement récent de la maïsiculture, culture à faible enracinement et laissant généralement le sol nu l'hiver. Couplé à un contexte collinéen et des sols peu cohésifs (limons loessiques), les conditions sont rassemblées pour favoriser le ruissellement et l'entraînement du sol vers les parties basses.
Il existe en effet une carte de sensibilité potentielle à l'érosion des sols (carte ci-après).

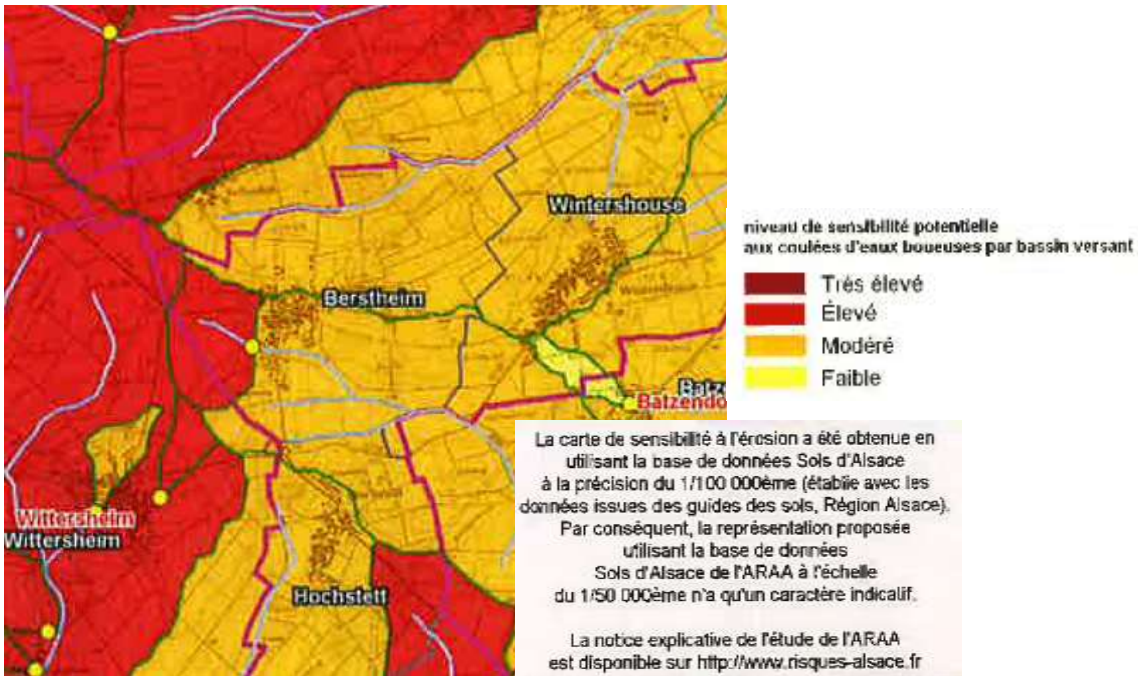
La commune de BERSTHEIM est classée en niveau de potentiel élevé d'érosion.

**Risque potentiel d'érosion des sols**




**Risque potentiel de coulée d'eaux boueuses**



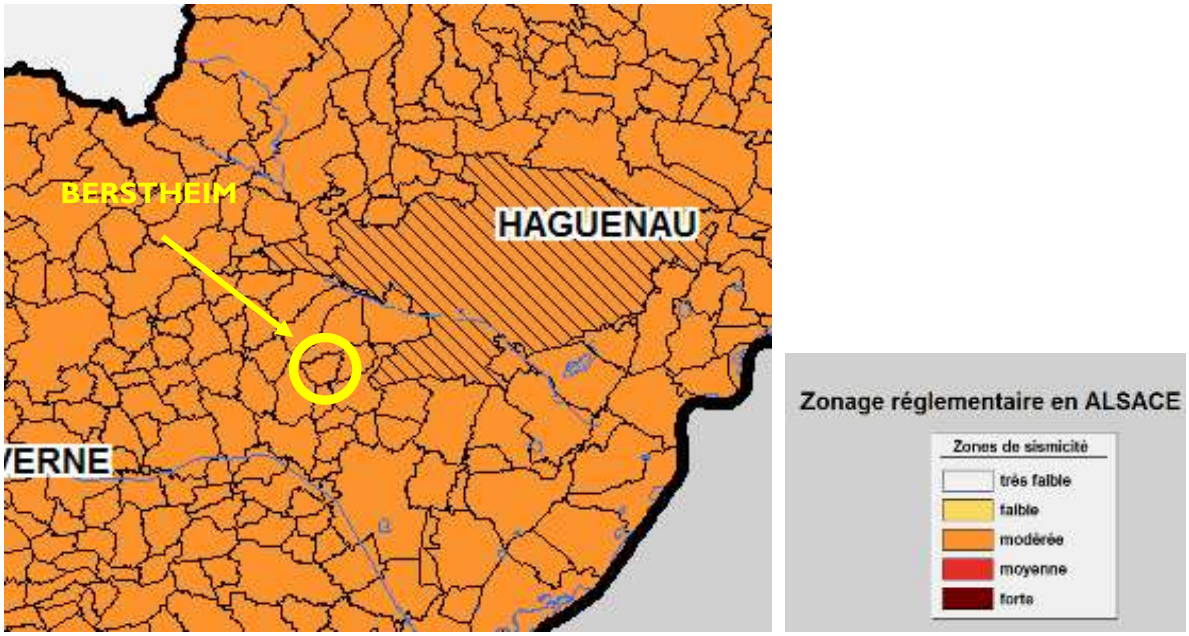



**Plus précisément sur Berstheim, la partie Ouest du ban communal, en amont du Betengraben est concernée par un risque élevé de coulée d'eaux boueuses.**

## - LE RISQUE SISMIQUE

Depuis le 22 octobre 2010, une nouvelle réglementation parasismique a été entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets (n° 1254 et 1255), sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

**Selon cette nouvelle réglementation, la commune de BERSTHEIM est concernée par un aléa sismique modéré.**

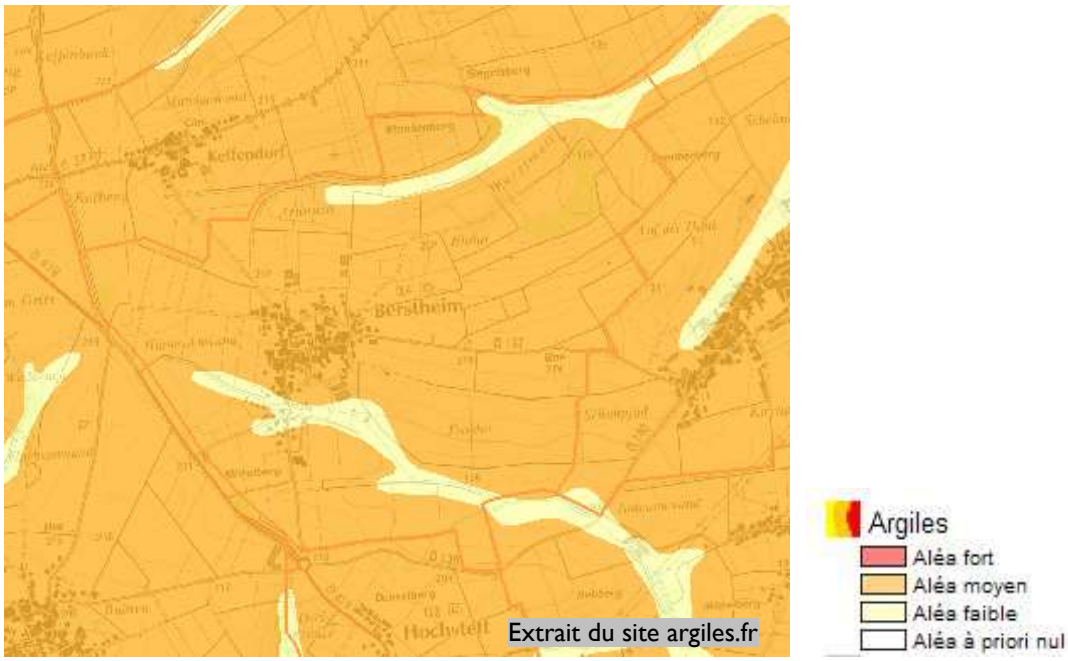


## - LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILES

Les cartes de gonflement des argiles ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori **sujettes au phénomène de retrait-gonflement** et de **hiérarchiser** ces zones selon un **degré d'aléa croissant**.

Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de **fort**, sont celles où la **probabilité de survenance** d'un sinistre sera la plus élevée et où l'**intensité des phénomènes** attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de **faible**, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa **moyen** correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a **priori nul**, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des **désordres ponctuels**.

Les cartes sont réalisées par le BRGM et un extrait est présenté ci-dessous.



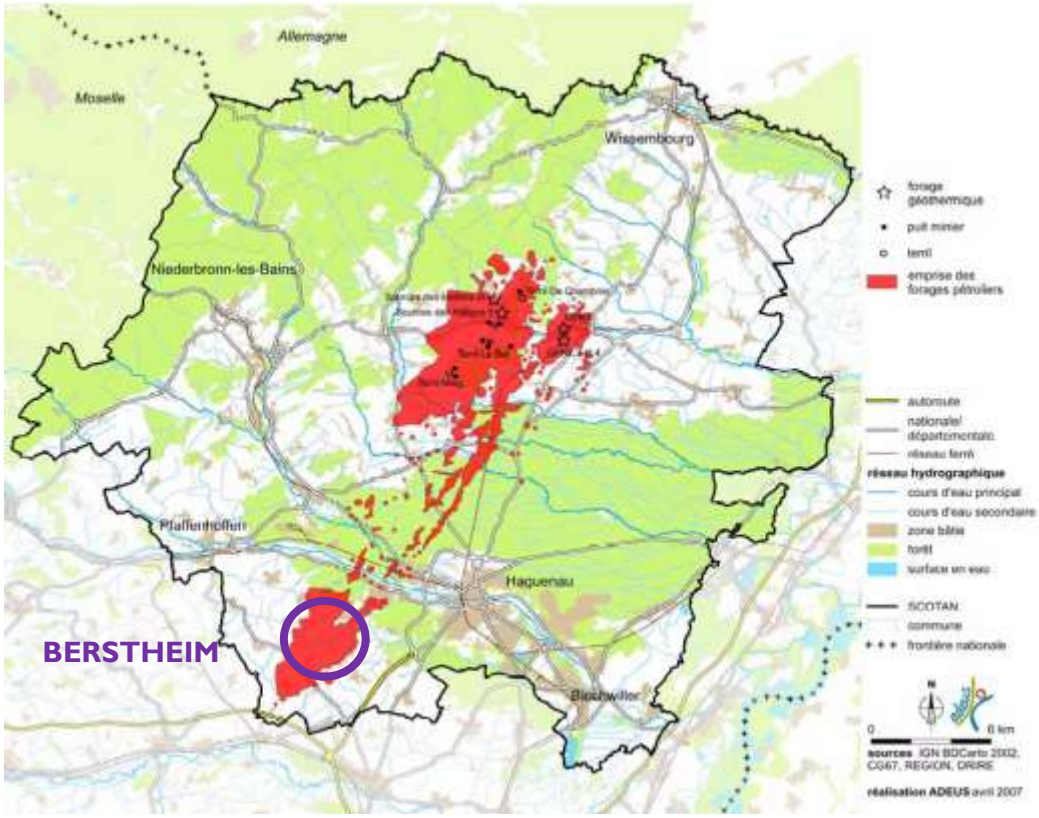
Extrait du site argiles.fr

**Sur BERSTHEIM, la quasi-totalité du village est concernée par un aléa moyen du risque retrait et gonflement des argiles.**
**Seuls les vallons au Nord et au Sud du village sont concernés par un aléa faible.**
**Contraintes pour les futures constructions (essentiellement ERP)**

## III – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les anciens forages d'exploitation à production artésienne de l'ancienne concession pétrolière de Merckwiller-Pechelbronn peuvent laisser échapper du pétrole brut, de l'eau et du gaz, si mal bouchés. En plus du risque de pollution identifié précédemment, ces forages dits " fuyards " présentent aussi des risques d'explosion liés au gaz de pétrole si la tête de forage se trouve en zone confinée.

**L'emprise des forages pétroliers couvrent en partie la commune de Bertsheim.**




## IV – LES SITES POLLUES

La base de données Basias nous indique qu'aucun site industriel et activité de service susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement n'est recensé sur la commune de BERSTHEIM.

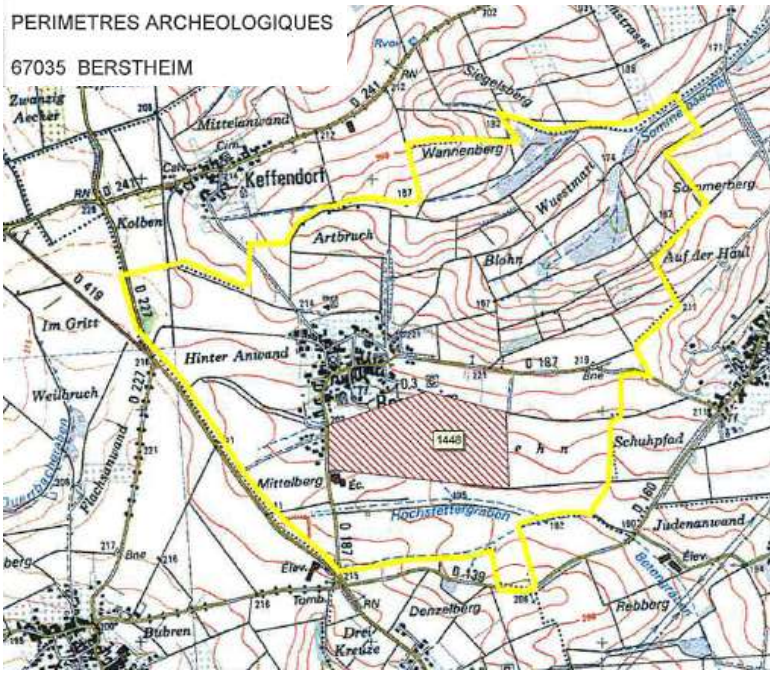
L'ARS signale que la quasi-totalité du ban communal est impacté par une zone de restriction des usages de l'eau de la nappe définie par arrêté préfectoral du 14 novembre 2008, relative à la pollution de Peschelbronn.

# D. STRUCTURE URBAINE DU VILLAGE

## I. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

**Aucun périmètre de protection de monument historique** n'est présent sur la commune de Berstheim.

En revanche, un **périmètre archéologique (cf. carte ci-contre) caractérisant une occupation protohistorique** est identifié dans la partie Sud Est du village (données issues de la Direction Régionale des Affaires Culturelles).



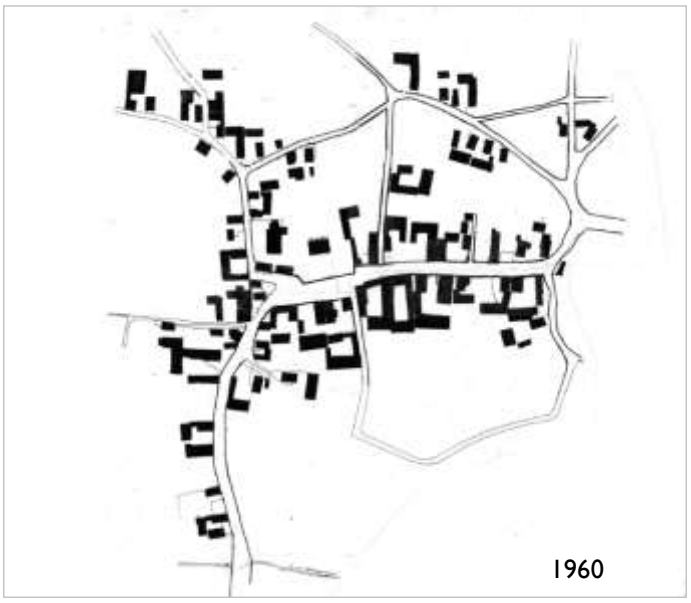

## II. L'EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU BATI A BERSTHEIM

L'historique du bâti a été décrit à partir de la carte de Cassini, de la carte de l'Etat Major et de la carte actuelle.

L'extrait de carte ci-contre provient des **cartes de Cassini**, qui datent du 18ème siècle.

**Au 19ème siècle (carte d'Etat Major ci-contre)**, le village de Berstheim était déjà bien développé. L'urbanisation s'est effectuée rue Gouvion Saint-Cyr, rue de l'église, rue des haies et rues des Loups.
Les constructions étaient des constructions traditionnelles, notamment dans la rue Gouvion Saint-Cyr, avec des fermes caractéristiques avec disposition des bâtiments autour d'une cour intérieure fermée.
Le Betengraben est présent dans la partie Sud du village

**Jusqu'en 1960**, l'urbanisation ne s'est pas développée beaucoup plus.
On peut observer une croissance interne, dans le centre qui se traduit par une densification des parcelles avec ajout de bâtiments aux anciennes fermes. Ces modifications n'ont pas altérer l'image d'origine de la rue Gouvion Saint-Cyr.
Quelques constructions ont vu le jour rue de l'école maternelle, en extension de l'enveloppe urbaine de l'époque.




L'extension du village s'est ensuite poursuivie rue des Haies, rue des Frênes, rue des Saules, impasse des vignes, dans la partie Sud de la rue Gonvion Saint-Cyr (franchissement du fossé), rue des Bouleaux. Les dernières constructions ont vu le jour, soit au coup par coup (rue des Pommiers, route de Haguenau) soit sous forme de lotissement (rue de Hammatt ou impasse du Noyer).

## III. PRESERVATION DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

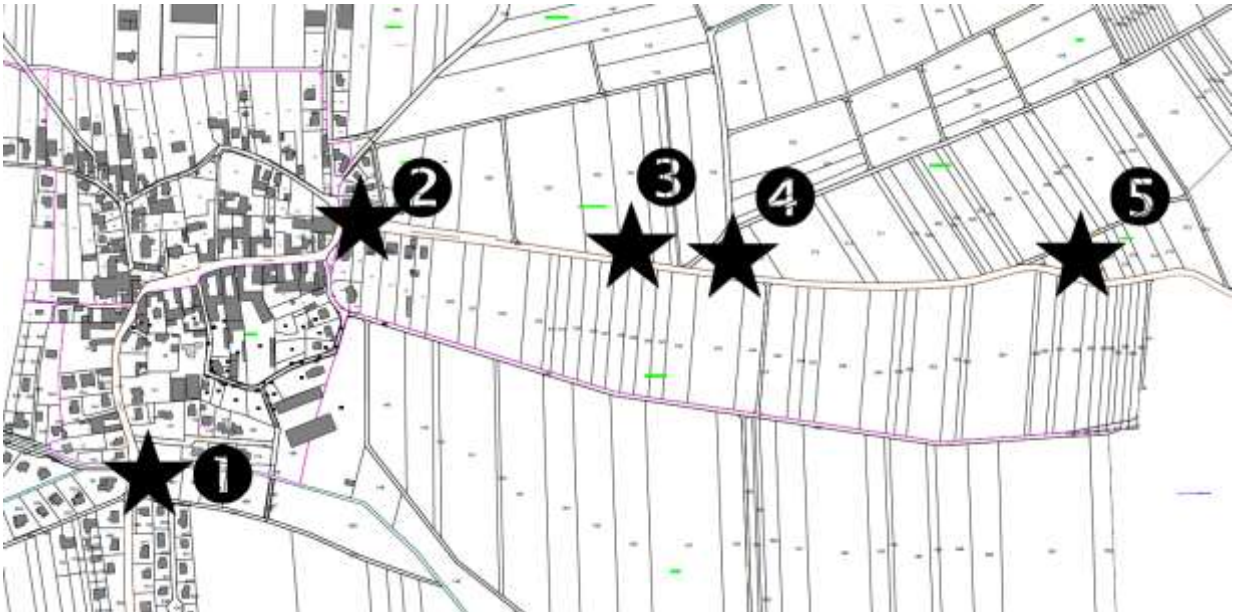
Plusieurs éléments du patrimoine local ont été repérés sur la commune. Ils ont numérotés afin de les protéger dans le règlement du P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. La destruction de ces éléments est interdite.

Il s'agit essentiellement de calvaires.

❶ Calvaire rue Gouvion Saint-Cyr

❷ Calvaire route de Haguenau

Calvaires route de Wintershouse



## IV. LA TYPOLOGIE DU BATI

Le village de BERSTHEIM se compose du **centre ancien du village, rue Gouvion Saint Cyr, rue des Loups, rue de l'Eglise et rue des Haies.**

**Des extensions** se sont poursuivies rue des Haies, rue des Frênes, rue des Saules, impasse des vignes, dans la partie Sud de la rue Gouvion Saint-Cyr, rue des Bouleaux.

**Les constructions sous forme de lotissement** se sont également développées dans le village (lotissement impasse des Vignes, lotissement rue des pommiers et lotissement Hamatt).

**Les bâtiments agricoles et d'activités** qui se sont développés au Nord de la rue des Fraises et dans la partie Sud-Est du village.

### - le bâti ancien

Se développant principalement le long de la rue Gouvion Saint-Cyr, dans sa partie médiane, le centre ancien regroupe dans ce secteur les plus grandes maisons à Hof du village. Ce type de ferme, caractérisé par la disposition de ses divers bâtiments autour d'une cour de formes diverses et de proportion généreuse, présente son bâtiment d'habitation en pignon face à la rue.
L'unité typologique de ce modèle ancien prend cependant des formes variées selon sa localisation et la taille de la cour.

Front bâti continu, côté Sud de la rue Gouvion Saint Cyr. Pignon sur rue et cour intérieure fermée.

Dans la rue Gouvion Saint-Cyr, sont implantées des maisons à cour centrale intérieure (le « Hof ») dessinant un front bâti dense et donnant une impression de fermeture de la rue.
Le front bâti est continu, coté Sud de la rue et plus discontinu côté Nord.

Ces grandes bâtisses sont imposantes en volumétrie et plusieurs sont, actuellement, vacantes dans cette rue.

Front bâti discontinu, côté Nord de la rue Gouvion Saint Cyr.

Rue Gouvion Saint-Cyr

Les caractéristiques architecturales de ces constructions sont principalement :

- Le pignon est en alignement sur l'espace rue,

- Les bâtiments se situent autour d'une cour aux proportions généreuses, La cour est fermée par un portail formant un véritable « mur portail ». Tantôt ce mur portail est couvert d'un toit à deux pans avec trois rangées de tuiles plates et une rangée de tuiles faîtières
Le portail proprement dit est le plus souvent rectangulaire.

- R+1+ combles.

- Ouvertures : fenêtres plus hautes que larges avec volets en bois.

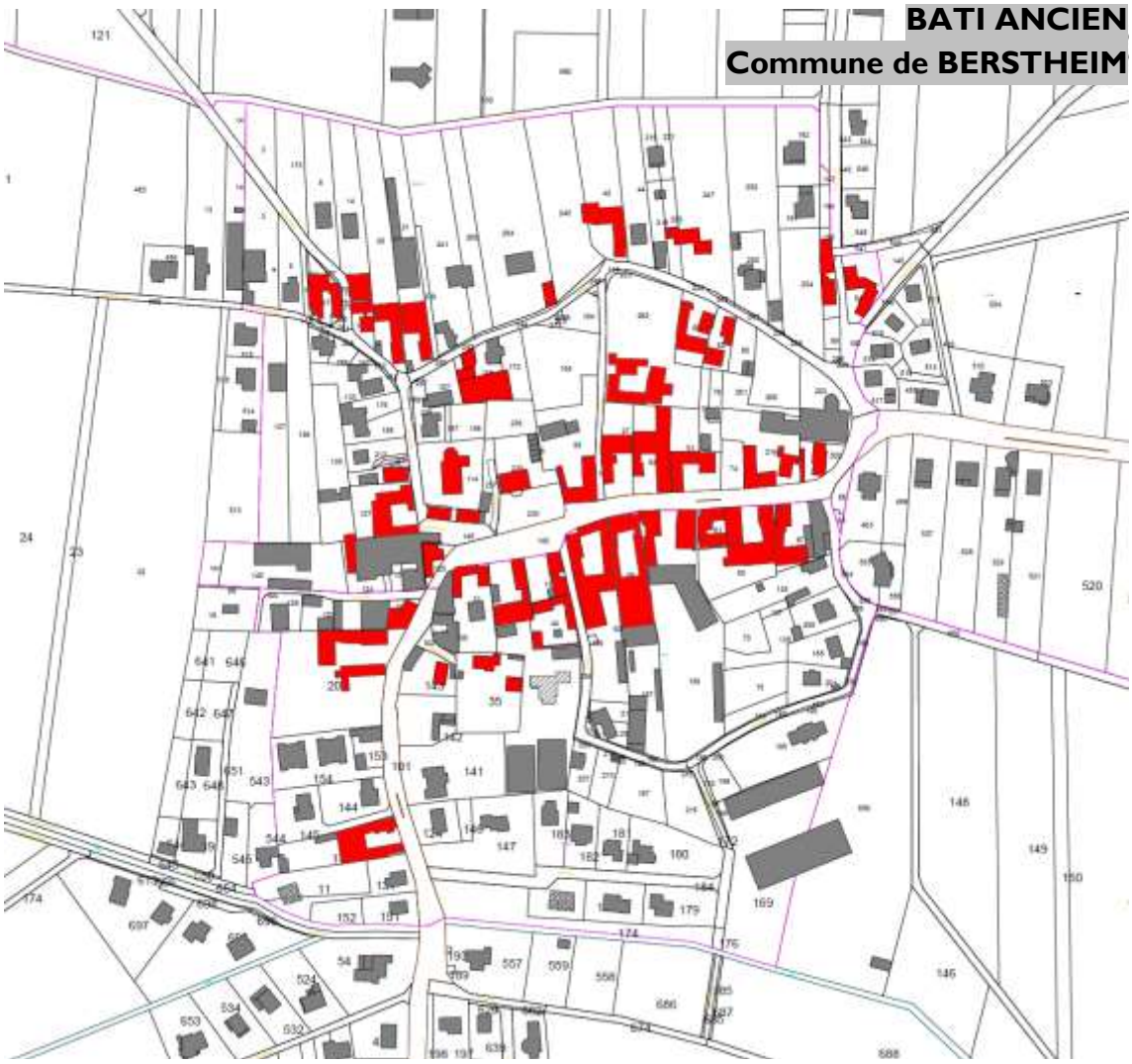
- Schlupf : espace d'environ 80 cm de large, séparant les murs latéraux des maisons pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue.
Le Schlupf permettait traditionnellement de gérer les contraintes techniques liées à une implantation de bâtiment avec pignon sur rue et notamment les débords de toiture sur limites séparatives.

Bel exemple de réhabilitation en collectif

Réhabilitation n'ayant pas conservé le caractère architectural des lieux.

La réhabilitation de ces constructions peut effrayer certains propriétaires. Hors, des projets de réhabilitation en logements peuvent se faire dans ce type de constructions.
Il faut veiller à préserver le caractère architectural des constructions.

Dans cette même rue, une réhabilitation a eu lieu mais n'a pas conservé le caractère architectural des constructions et ce bâtiment, de par l'architecture (forme simple) et le colori de sa façade (orange) attire l'œil de l'observateur.




Dans la rue des Loups et dans la rue des Haies, on trouve des constructions en brique qui correspondent souvent à des granges.

Granges en brique rue des haies

Réhabilitation d'une grange en habitation, rue de Keffendorf

**Des extensions** se sont poursuivies rue des Haies, rue des Frênes, rue des Saules, impasse des vignes, dans la partie Sud de la rue Gouvion Saint-Cyr, rue des Bouleaux.

Impase des Vignes

Rue de l'école maternelle

**- <u>Le bâti récent sous forme de lotissement</u>**

Il correspond aux extensions urbaines des trois dernières décennies. Il se développe suivant un tissu urbain lâche consommateur d'espace.

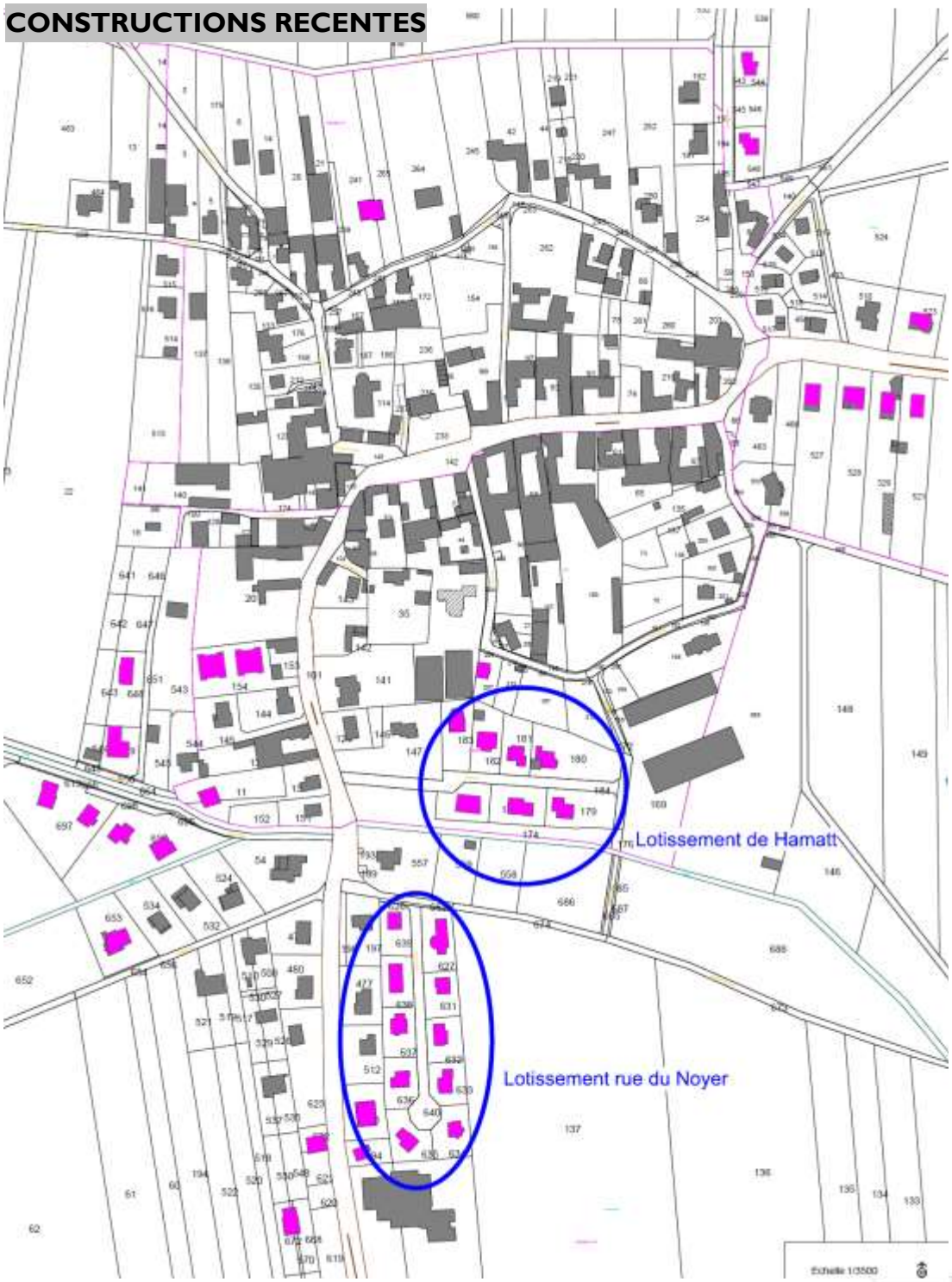
Les constructions de type pavillonnaire appartiennent à une typologie très éloignée de l'architecture traditionnelle. Elles répondent essentiellement au mode de vie contemporain et au besoin d'intimité et d'individualisme qui le caractérise, entre standardisation et recherche d'originalité.

La maison est généralement isolée au milieu de la parcelle, en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives, et plus ou moins surélevée par rapport au terrain naturel. Les caractéristiques architecturales ne cadrent pas vraiment avec celles du bâti traditionnel : volumétrie plus ou moins complexe, faîtage perpendiculaire à la voie, pas de mitoyenneté ni d'alignement, toiture à 4 pans voire plus, balcons, PVC, enduits et ouvertures variés, etc… Les limites de la parcelle sont souvent matérialisées par des murets, grilles, haies épaisses et continues isolant davantage la maison de ses voisines et de la rue.
Les styles des pavillons sont très divers, créant une hétérogénéité avec le bâti ancien mais aussi au sein même du bâti récent.

Certaines constructions ont été réalisées dans le cadre d'un lotissement (lotissement rue du Noyer, Hamatt) et d'autre ont été réalisée au coup par coup (rue des Pommiers, route de Haguenau, rue des bouleaux).

Plusieurs constructions sont implantées sur des impasses privées. A l'avenir, il faudra éviter ce type d'implantation car cela peut poser des problèmes de réseaux, d'entretien de la voirie, à long terme.

**CONSTRUCTIONS RECENTES**



Rue des Bouleaux

Lotissement Hamatt

Lotissement rue du Noyer

Rue de Keffendorf

- **le bâti agricole et d'activité**

L'entreprise Gottri s'est installée rue des pommiers, plusieurs bâtiments ont été construits en respectant l'implantation de ces derniers par rapport à la pente.

- le bâti collectif

Plusieurs bâtiments collectifs sont installés sur la commune, rue des Frênes, impasse rue Gouvion saint-Cyr, ancien presbytère.

Rue des Frênes

Impasse à partir de la rue Gouvion

- les entrées de village

L'entrée Sud du village est marquée par la présence du bâtiment intercommunal imposant de l'école. Toutefois, les plantations du parking permettent d'atténuer et d'adoucir cette perception.

L'entrée Est du village (route de Haguenau et de Wintershouse) est marquée par une ambiance agricole, d'autant plus marquée avec les cultures de maïs.

## V. DOCUMENT D'URBANISME

La commune de BERSTHEIM possède une **carte communale approuvée par Arrêté Préfectoral, en date du 9 mai 2008. (Cf. carte ci-contre)**

Ce document inscrit en zone constructible l'ensemble du village ainsi qu'une extension dans la partie Sud du ban.

## VI. LA DISPONIBILITE DU FONCIER

Dans le village, il reste encore des parcelles libres de toute construction insérées entre des parcelles bâties, c'est ce qu'on appelle des dents creuses.

Les dents creuses recensées à Berstheim sont présentes dans le village : rue des Loups et rue des Haies principalement.

Ces dents creuses correspondent à des surfaces importantes d'un seul tenant (une vingtaine d'ares en cercle rouge sur le plan ci-après). La commune souhaite être vigilante quant à l'aménagement de ces secteurs, de façon à densifier tout en insérant les nouvelles constructions dans leur environnement urbain de village.

Dent creuse de surface importante, au cœur du village, rue des Haies

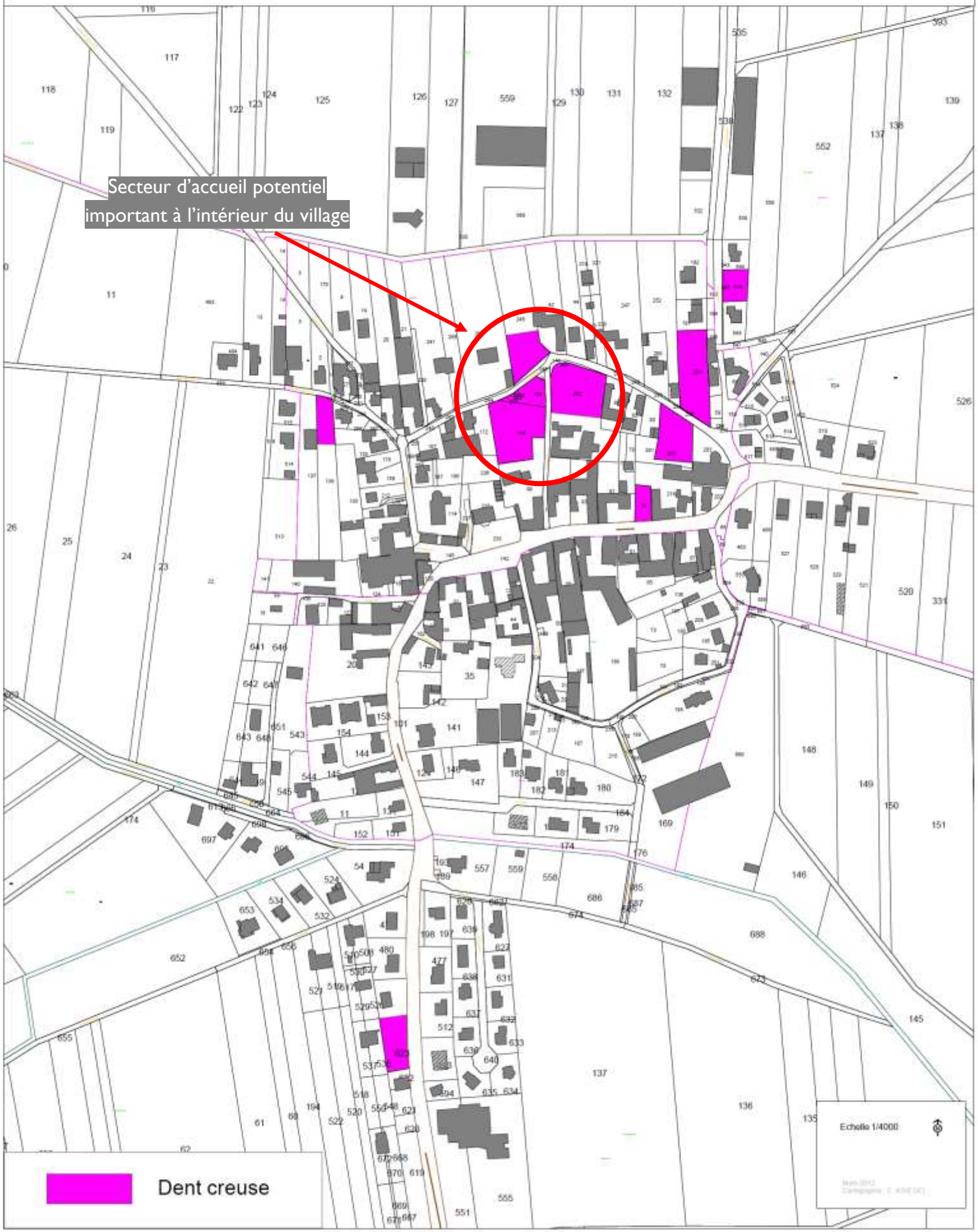
Quatre autres dents creuses sont identifiées de façon éparse et sur des surfaces plus réduites, au sein du village.

Il faut noter que rue des Frênes, des parcelles sont libres de toutes constructions. Elles se situent à l'intérieur de périmètres agricoles et par conséquent, elles ne seront pas constructibles.

**Les dents creuses représentent une surface potentielle d'environ 1 hectare pour accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, cette disponibilité de terrains est à modérer car de nombreux propriétaires ne souhaitent pas vendre leurs parcelles.**

# PLAN LOCAL D'URBANISME
## COMMUNE DE BERSTHEIM

### DISPONIBILITE DU FONCIER



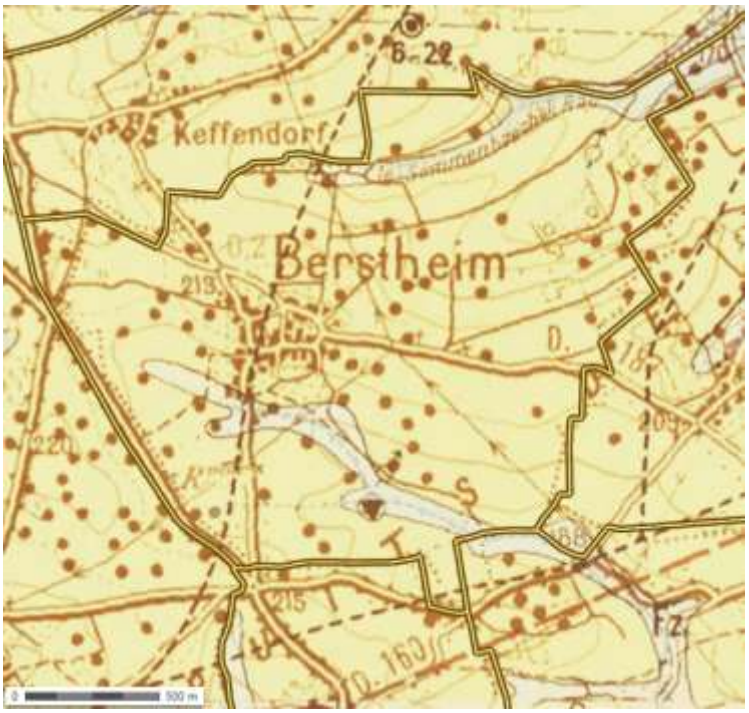
# E. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

## I – LA GEOLOGIE

L'extrait de la carte géologique ci-après présente le contexte géologique sur le territoire de BERSTHEIM ;

L'ensemble du territoire de Berstheim repose sur des dépôts sédimentaires limoneux du quaternaire.

Dans les fonds de vallons, les formations superficielles ainsi déposées, sont des alluvions fluviatiles récentes.




## II – L'HYDROGRAPHIE

### - RAPPELS LEGISLATIFS

Au niveau de la police de l'eau et de la gestion de l'ensemble du réseau hydrographique communal, il convient de clarifier le statut des écoulements : ruisseau ou fossé.
Sur tous les cours d'eau du ban communal, La Police de l'Eau et de la Pêche est de la compétence de la Direction Départementale des Territoires du Bas Rhin.

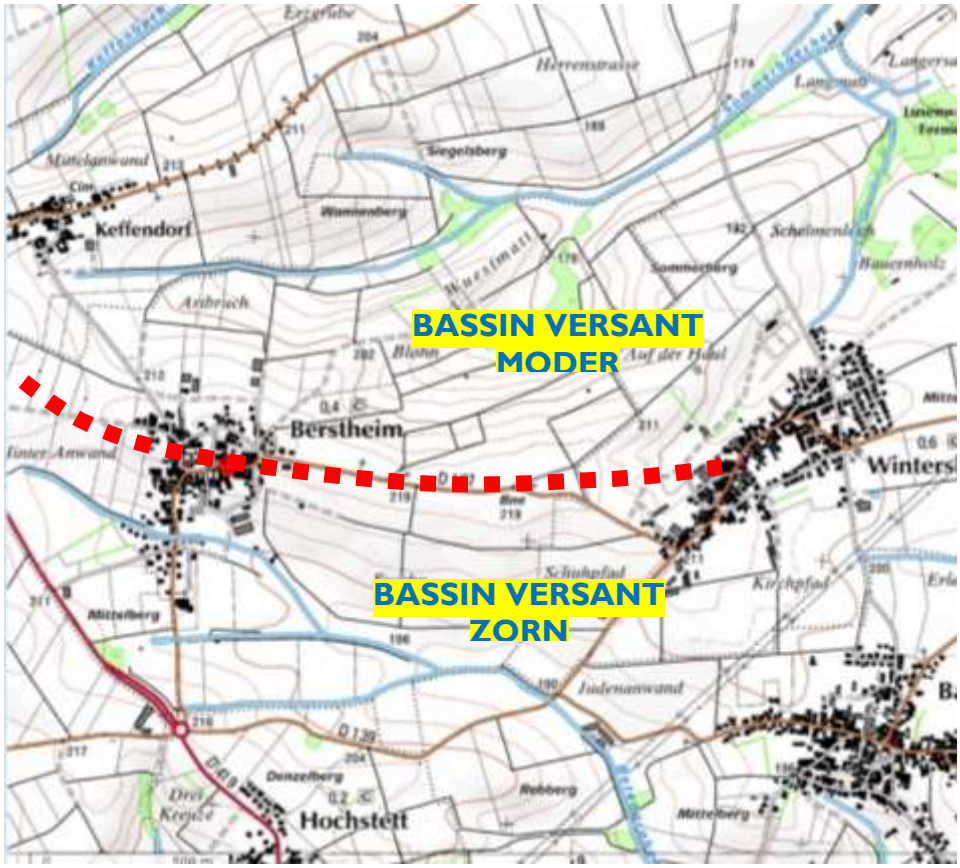
Les **ruisseaux ou cours d'eau** correspondent à des écoulements ayant une existence administrative (carte IGN - cadastre) ou à des écoulements pérennes ou ayant une vie biologique significative. En fonction de la géologie, ils peuvent être temporaires et discontinus (perte). Ils sont **soumis à la loi sur l'Eau**.

## - LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

### *Les eaux courantes*

La commune de Berstheim se situe sur deux bassins versants : le **bassin versant de la Moder** pour une moitié Nord et le **Bassin versant de la Zorn,** pour la partie Sud. La RD 187 fait la ligne de crête entre ces deux bassins versants.

La commune est traversée par deux cours d'eau : **le Sommerbaechel**, au Nord, affluent de la Moder et le **Betengraben**, affluent de la Zorn au Sud.




### *Les eaux stagnantes*

Peu nombreux sont les étangs ou les pièces d'eau. La configuration topographique de la commune ainsi que son occupation du sol majoritairement agricole rendent incompatible l'aménagement d'étang ou de vaste surface en eau.

## - HYDROLOGIE

Le fossé du Betengraben qui longe la rue des Bouleaux déborde de temps en temps lors de fortes pluie.
Un problème de canalisation des eaux de ruissellement du bassin versant qui vient de la route départementale est identifié au niveau du Betengraben.
Une étude hydraulique sur le bassin versant de la Zorn est en cours afin de préciser les travaux à prévoir pour éviter ces apports brutaux d'eaux de ruissellement.

Fossé du Betengraben, rue des bouleaux

**Ce risque devra être pris en compte dans le zonage et le règlement du PLU.**

**. Qualité des eaux**

Aucune station ne mesure la qualité physico-chimique des cours d'eau précités sur le ban communal de Berstheim.

La MODER est un cours d'eau de deuxième catégorie piscicole et a une qualité 1B de ses eaux en 2011, à la station de Schweighouse-sur-Moder.

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Qualité Générale | 1B | 2 | 1B | 2 | 1B | 1B | 1B | 2 | 1B | 1B |
| • O2 dissous % (percentile 90) | 88 | 87 | 87 | 88 | 73 | 88 | 92 | 85 | 93 | 84 |
| • O2 dissous mini. en mg/l | 8,3 | 8 | 7,8 | 8,3 | 6,2 | 8,6 | 9 | 8,4 | 8,9 | 8,1 |
| • DBO5 (percentile 90) | 5 | 5 | 3,1 | 5,8 | 4,9 | 3 | 3 | 4 | 3 | 3 |
| • DCO (percentile 90) | 24 | 36 | 18 | 21 | 24 | 25 | 20 | 33 | 18 | 16 |
| • NH4+ (percentile 90) | 0,18 | 0,58 | 0,21 | 0,41 | 0,41 | 0,2 | 0,31 | 0,64 | 0,28 | 0,22 |

## - SDAGE

La Directive Européenne Cadre sur l'Eau (DCE) fixe un cadre européen pour la politique de l'eau en instituant une approche globale autour d'objectifs environnementaux ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines, avec une obligation de résultat.
Les objectifs environnementaux de la DCE sont les suivants :

- Atteindre le bon état écologique et chimique en 2015

- Assurer la continuité écologique sur les cours d'eau. Cette continuité se définit par la libre circulation des espèces biologiques, dont les poissons migrateurs, et par le bon déroulement du transport naturel des sédiments

- Ne pas détériorer l'existant (qui s'entend comme le non-changement de classe d'état)

- Atteindre toutes les normes et objectifs en zones protégées au plus tard en 2015 (sauf disposition contraire)

- Supprimer les rejets de substances dangereuses prioritaires et réduire ceux des substances prioritaires.

La commune de BERSTHEIM est inscrite dans le bassin hydrographique Rhin-Meuse, pour lequel le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est applicable depuis le 27 novembre 2009.

**La Moder a un objectif fixé à « bon état écologique » d'ici 2021 et « bon état chimique » d'ici 2027.**

## - SAGE DE LA MODER

La commune de BERSTHEIM est concernée par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la MODER, qui est en cours d'élaboration.

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent.
Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.
Les enjeux du SAGE sont :

- Maîtriser qualité et prélèvements d'eaux souterraines
- Lutte contre la pollution
- Gestion quantitative de la ressource en eau
- Protection et restauration des milieux en lien avec la gestion des cours d'eau

**Le PLU de Berstheim devra être compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE de la MODER.**

## III – L'OCCUPATION DU SOL ET LE PAYSAGE

Le territoire de Berstheim couvre une superficie de 309 ha.
La carte de l'occupation du sol est présentée en page suivante.

Le paysage environnant est dominé par des terres cultivées et des prairies/pâtures très faiblement arborées, quelques vergers accompagnant la périphérie de l'agglomération.

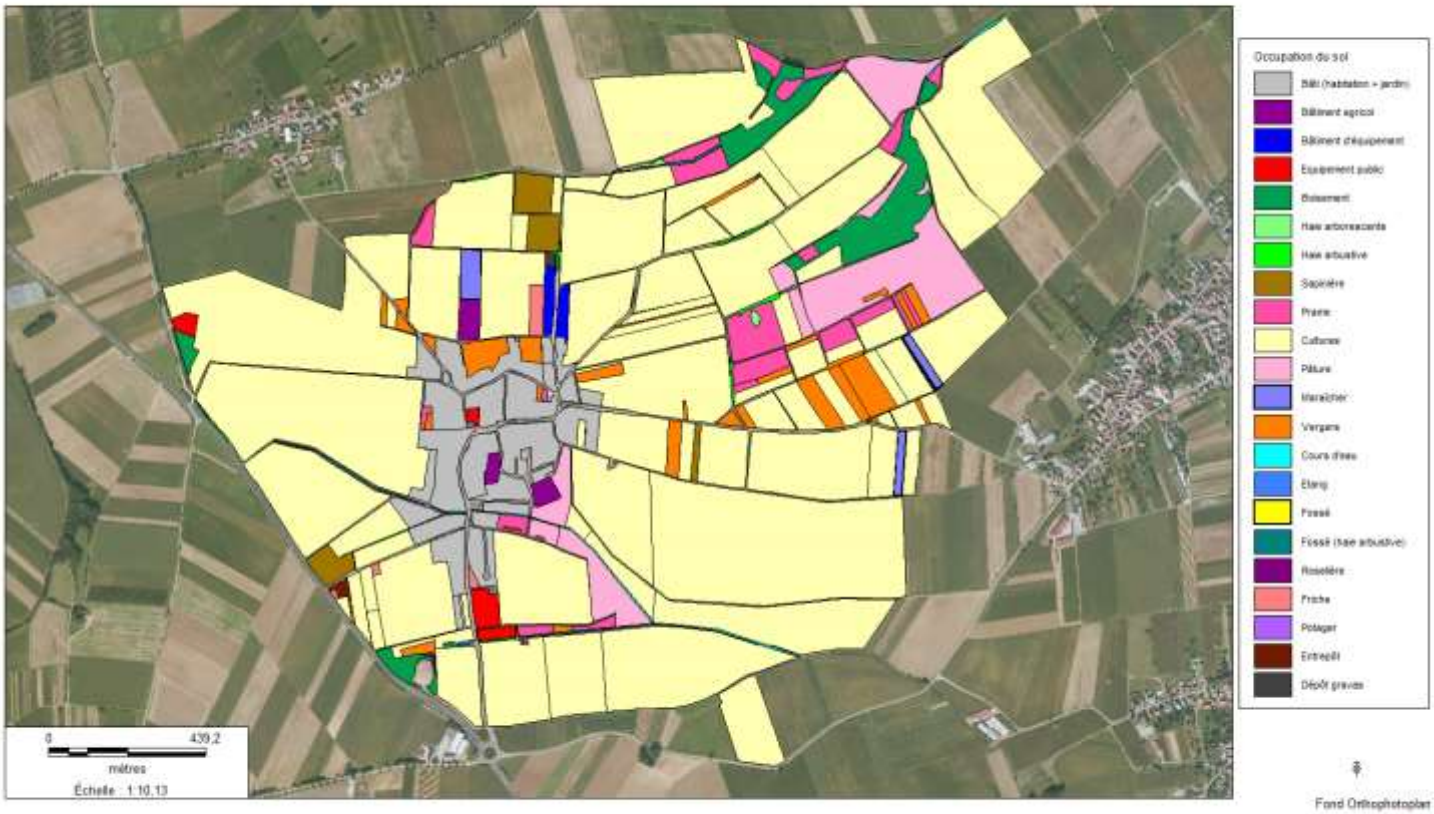
Deux cours d'eau sont répertoriés sur la commune, d'une part le Sommerbaechel au Nord du village et d'autre part le Betengraben au Sud-Est, tous deux accompagnés d'une végétation caractéristique de roselières, de Saules et de prairies/pâtures humides aux abords.

Le village est quant à lui, implanté sur le versant sud d'une colline en amont de la rivière Hochstettergraben affluent du Betengraben.

| Occupation du sol | Surfaces (ha) | % |
|---|---|---|
| Terres cultivées, maraîcher | 220.7 | 71 |
| Bois, bosquet, haies, sapinières | 13.18 | 4.2 |
| Prairies/pâtures | 24.53 | 8 |
| Friches, roselière | 0.85 | négligeable |
| Vergers | 8.41 | 2.7 |
| Autres | 41.3 | 13.3 |

## HABITATS BIOLOGIQUES

**ELABORATION DU PLU DE BERSTHEIM**



. **Les espaces agricoles**

Terres cultivées

Les espaces agricoles sont fortement représentés sur le territoire puisqu'ils occupent environ 80% du ban communal. Ils se partagent entre terres labourées, prairies/pâtures mais également les espaces de vergers et de maraîchers. Ils se cantonnent aux alentours du village.
Les prairies se concentrent essentiellement le long des deux cours d'eau : au Nord-Est et au Sud-Est mais également en périphérie du noyau villageois parfois associées à des vergers.
Les prairies sont des milieux favorables à l'accueil d'une faune diversifiée. Elles représentent des sources de nourriture importante pour les oiseaux et les mammifères (chevreuils, renards, …).

Les pâtures sont principalement présentes aux abords de l'exploitation agricole présente au Sud et aussi à proximité du bois au Nord-Est.

. **Les massifs boisés**

Massifs forestiers

Ils représentent environ 4% du territoire de Berstheim.
Principalement localisés dans la partie Nord-est du village au niveau du lieu-dit du « Wuestmatt », ces boisements sont constitués de feuillus avec quelques essences caractéristiques des habitats humides notamment des bouleaux, des aulnes et des peupliers. En effet l'un des massifs est traversé par le Sommerbaechel.
En dehors de ces massifs, quelques bosquets/haies agrémentent les espaces agricoles autour du village. Il s'agit pour la plupart de haies arbustives constituées de Saules, le long des fossés.
Par ailleurs, deux exploitations sapinières sont présentes sur la commune.

. **Les vergers**

Vergers dans le paysage agricole

Les vergers sont présents ponctuellement dans l'espace agricole mais également dans les parcelles à l'arrière des maisons. Ils forment une trame verte autour du village et permettent d'avoir une transition (zone tampon) entre l'espace bâti et l'espace agricole. Ils sont composés essentiellement par des mirabelliers, des quetschiers, pommiers et poiriers. La majorité des vergers sont entretenus.
L'intérêt des vergers est multiple d'où un intérêt fort pour leur conservation.
Les vergers constituent un biotope attractif pour l'avifaune (zone de nourrissage et de nidification).

. **Les cours d'eau**

Deux cours d'eau sont recensés sur la commune de Berstheim.
Le Sommerbaechel, situé en limite communale Nord, parcoure la commune d'Ouest en Est. Ce cours d'eau se jette dans la Moder et le Betengraben d'autre part situé au Sud de la commune s'écoulant dans la Zorn.

Le long du Sommerbaechel s'est constituée une ripisylve correspondant à l'un des massifs forestiers répertorié sur le ban communal.
Plusieurs roselières et des chapelets de Saules se sont développés le long du Betengraben. Ces milieux sont très favorables à l'établissement de l'avifaune mais également des zones refuges pour les petits mammifères.
La commune dispose également d'un étang à l'entrée Sud.

**. Les haies**

Les haies sont peu représentées sur le territoire vu l'espace agricole très marqué. Cependant on les retrouve le long des fossés et quelques unes délimitent les zones parcellaires.

**. Les zones urbanisées**

Le village est implanté sur le versant sud d'une colline en amont de la rivière Hochstettergraben. Le domaine communal s'étend selon un axe Nord-Sud dans le sens du dévers.
Les habitations les plus anciennes sont situées sur la crête de ce relief tandis que les habitations plus récentes sont localisées dans le secteur aval du site. La trame urbaine s'articule autour de l'axe principal (rue Gouvion Saint-Cyr).
A l'entrée Sud-Est et au Nord, des pépinières sont localisées. Des serres sont également recensées au centre du village (rue des vergers).

# IV – SCHEMA REGIONALE DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) - TRAMES VERTES ET BLEUES

## LA TRAME VERTE REGIONALE

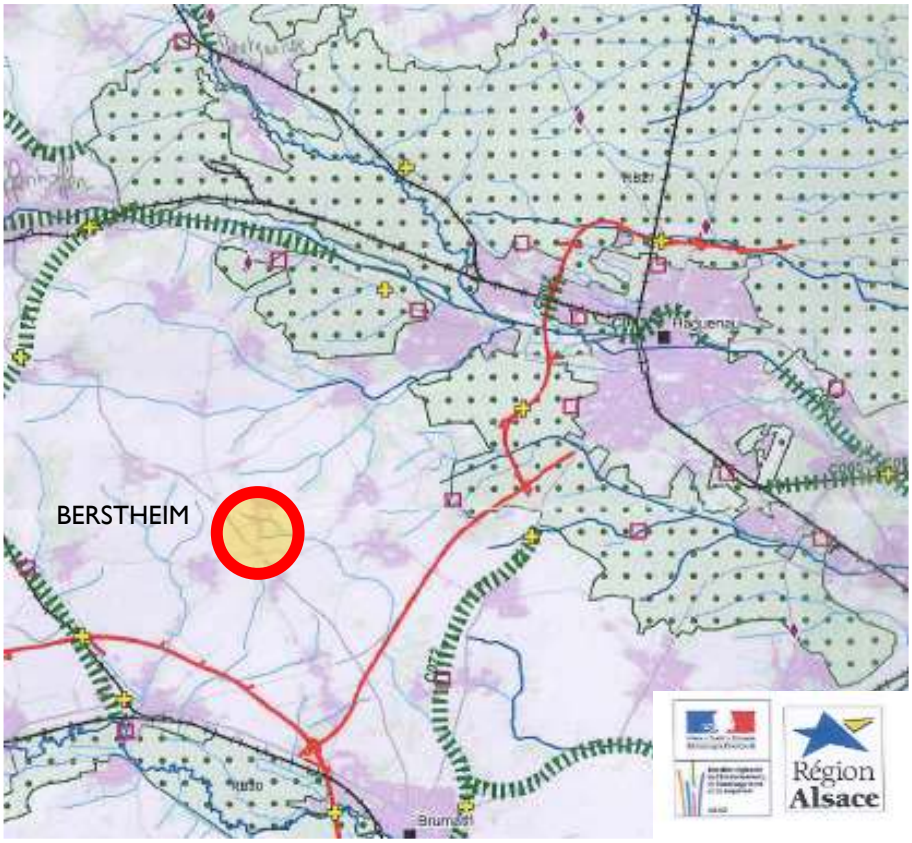
Depuis 2003, une trame verte en plaine d'Alsace a été éditée. Le maintien et la restauration du bon état des continuités écologiques s'appuient sur la préservation d'un réseau écologique fonctionnel.

Un document cadre intitulé **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** approuvé fin 2014. Il est co-élaboré par l'Etat et la région, en association avec le comité régional « trame verte et bleue » qui a élaboré la trame verte et bleue de la Région Alsace en 2003.

L'objectif du SRCE est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.

**Sur Berstheim, aucune TVB d'intérêt régional (SRCE) à maintenir ou à rétablir n'a été recensée.**

**Carte d'orientation n°3 : objectifs de maintien et de remise en bon état des éléments de la TVB du SRCE**




**Eléments de la TVB**

| Corridors écologiques | | à préserver | à remettre en bon état (1) |
|---|---|---|---|
| Cours d'eau | classés au titre de l'*Art 214-17* du Code de l'Environnement, liste 1 et 2 | | |
| | importants pour la biodiversité | | |
| | potentiellement mobiles (2) | | |
| | autres | | |
| Terrestres | corridors | | (3) |
| | axes de passage préférentiels dans le Massif Vosgien | | |

**Eléments de contexte**

Milieux naturels et semi-naturels

**Eléments fragmentant principaux**

Zones urbanisées

Réseau routier principal

Autres routes

**Principaux points ou zones à enjeux liés à la fragmentation à traiter prioritairement**

Principaux points ou zones à enjeux liés à l'urbanisation

Principaux points ou zones à enjeux liés aux infrastructures

Principales zones à enjeu au niveau de lignes Haute Tension

Principaux obstacles à l'écoulement (4)

Obstacles à rendre franchissables

Obstacles rendus franchissables

Passages spécifiques "Grande faune"

Passages d'amphibiens (dont la majorité sont équipés de dispositifs de franchissement)

Crapauduc à restaurer

(1) au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)
(2) les espaces de mobilité des cours d'eau (à préserver) sont détaillés en annexe
(3)au sens du décret Grenelle
(4) Ouvrages Grenelle

La commune de Berstheim appartient au SCoT Alsace Nord.
La zone du SCoTAN représente un enjeu de connexion écologique important à l'échelle régionale. Elle est en situation privilégiée pour permettre des flux entre deux réservoirs biologiques majeurs : le massif vosgien et les forêts rhénanes. La forêt de Haguenau, de par sa grande taille et sa position entre les deux massifs, joue ainsi un rôle central dans l'organisation des flux. Les nombreux boisements dispersés et le réseau hydrographique dense, bien pourvu en ripisylves, sont également des éléments favorables à ces mouvements.

## LA TRAME VERTE LOCALE

**A l'échelle locale, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer « … la préservation …de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».**

**Sur Berstheim, les deux massifs forestiers** sont constitués exclusivement de feuillus. Le long du cours d'eau, notamment du Sommerbaechel, s'est constituée une ripisylve. Elle est composée de Frêne, d'Aulne, de Saule et de Peupliers, …
Ce boisement rivulaire constitue une Trame verte et bleue au sein du territoire.

Ces zones sont très privilégiées pour de nombreuses espèces, qui y trouvent refuges et nourriture. Les vergers présents ponctuellement sur la commune, permettent une continuité avec les massifs boisés et évite ainsi l'uniformisation du paysage agricole. Ils constituent ainsi des corridors biologiques facilitant les déplacements des espèces.

# V. MILIEUX NATURELS, LA FAUNE ET LA FLORE

## LE MILIEU NATUREL

### • Habitats biologiques d'intérêt communautaire

La ripisylve, habitat d'intérêt communautaire (inscrit dans la **Directive Habitats-Faune-Flore**, directive européenne de 1992), désigne la formation arborescente bordant le Sommerbaechel. Elle est principalement constituée d'Aulnes, de Saules.
Au vu de son rôle dans la préservation du cours d'eau et dans les déplacements de la petite faune sur le territoire communal, cette ripisylve présente un intérêt patrimonial non négligeable.

### • Habitats remarquables

Les vergers traditionnels de hautes tiges sont référencés sur la Liste Rouges des Habitats en Alsace.

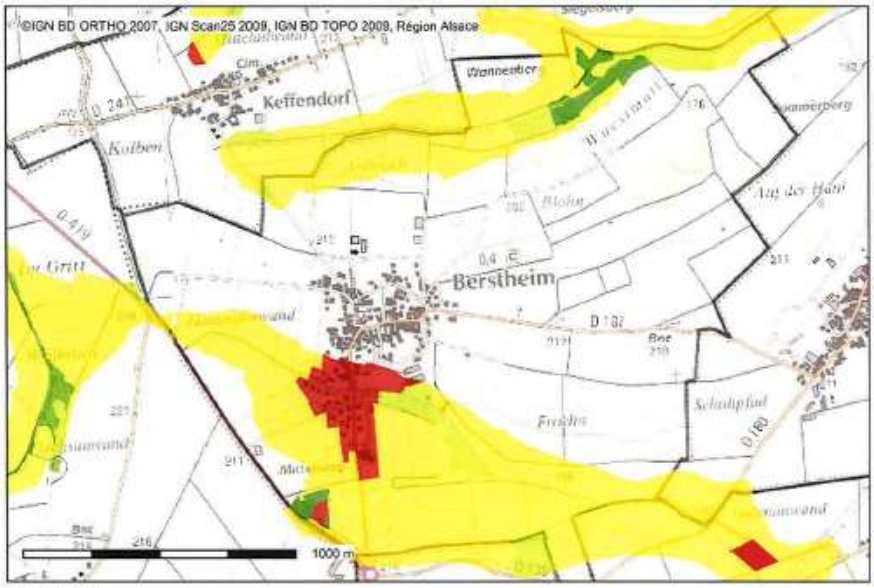
Les boisements (haie arbustives et arborescentes) de la commune, de par leurs rôles de corridors biologiques (trame verte) constituent un biotope spécifique pour toute une série d'insectes, de petits et grands mammifères et d'oiseaux, ils apparaissent donc comme étant des habitats favorables à la conservation et sont donc remarquables.

### • Habitats « zones humides »

Les cours d'eau de la commune induisent l'existence de zones humides.
**Les habitats « zones humides » sont protégés par l'arrêté du 24 juin 2008**.
Les roselières présentes sur les deux cours d'eau sont des habitats protégés en tant que « zones humides » et par conséquent sont protégées.
Bien que les haies arbustives constituées de Saules et d'arbustes soient ponctuelles le long des cours d'eau, notamment celui du Betengraben, elles constituent un habitat « zones humides » de type ripisylve et sont par conséquent protégées au même titre que les zones humides.
**Les prairies humides** présentes sur la commune aux abords du Sommerbaechel ont été prospectées en mars, de ce fait la végétation potentiellement remarquable n'a pas encore été observée. Une prospection printanière permettra de nous renseigner davantage sur le peuplement floristique de ces prairies et donc de les identifier.

**La carte ci-dessous présente les zones humides ordinaires de la commune de Bertsheim (source DDT 67). Elles sont identifiées au niveau du Sommerbaechel, au Nord et autour de la déchèterie, au Sud.**

**Zones à Dominante Humide (ZDH)**




Conception : DDT 67
Date d'impression : 31-07-2012

Zones à Dominante Humide (ZDH)
- Forêts et fourrés humides
- Boisements linéaires humides
- Prairies humides
- Tourbières
- Roselières, cariçaies, mégaphorbiaies
- Eaux courantes
- Plans d'eau
- Annexes hydrauliques
- Terres arables
- Territoires artificialisés

COMMUNE
Raccord A35-A352
Deviation Molsheim

**Description :**

La définition des ZDH s'appuie sur celle des zones humides de l'arrêté ministériel de la Directive Cadre sur l'Eau, article L.211-1 « On entend par zones humides, les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » et sur l'arrêté du 24 juin 2008 modifié « précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ».

HABITATS REMARQUABLES

**PLU DE BERSTHEIM**

Habitats "zones humides" (arrêté du 24/06/08)
Habitats remarquables

Fond orthophotoplan

## LA FAUNE

Les massifs forestiers sont fréquentés par le gros gibier tels que le Chevreuil et le Sanglier, en effet de nombreuses traces ont été observées. La petite et moyenne faune comme les Renards, les Blaireaux ou les Ecureuils roux, peuplent également ces massifs. **L'Ecureuil roux** est **protégé** par l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection.

Les espaces agricoles sont parcourus par du petit gibier comme le Lièvre brun ou le Faisan de colchide et constituent le territoire de chasse de divers rapaces comme la Buse variable et le Faucon crécerelle.
On y rencontre également divers corvidés comme la Pie bavarde et la Corneille noire.

Les haies et buissons abritent une avifaune diversifiée. On peut citer notamment de nombreux oiseaux de milieux ouverts avec des haies et buissons : Verdiers, Chardonnerets, Bruant jaune, Pinsons des arbres, Grives, Merles, Mésanges, Fauvettes... ainsi que des oiseaux plus forestiers comme le Geai.
Les rapaces comme la Buse variable et le Faucon crécerelle se perchent volontiers sur les arbres scrutant les zones de chasse.
Deux espèces de passereaux entendus sont présentées comme étant « **Quasi menacé** » (NT dans le tableau) sur la Liste Rouge des Espèces menacées en France. Elles sont également protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29/10/09 relatif à la protection de certaines espèces d'oiseaux.

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Espèce protégée | Liste rouge France | Directive Oiseaux | Liste ZNIEFF |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bruant jaune** | ***Emberiza citrinella*** | **X** | **NT** | | |
| **Moineau friquet** | ***Passer montanus*** | **X** | **NT** | | |

### Le cas particulier du Grand Hamster

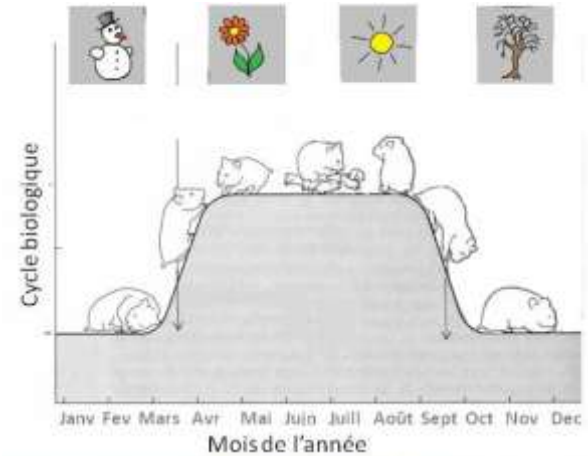
Le territoire du SCoTAN est concerné par la présence potentielle du **Hamster commun,** *Cricetus cricetus*, surnommé localement Kornfarel (petit cochon des blés).

Le Grand Hamster ou Hamster commun est un rongeur au corps massif et trapu doté d'une queue courte et de pattes puissantes. Son pelage dorsal est roux clair avec des taches blanches sur le museau, les joues, la gorge et les flancs ainsi qu'à l'arrière des pattes antérieures. Son pelage ventral est noir. Il pèse environ 100 à 550g pour une taille allant de 20 à 27 cm et une queue de 3 à 6 cm. *(Plan National d'action en faveur du Hamster commun 2012-2016).*

Le Grand Hamster (*Cricetus cricetus*) fait partie des espèces emblématiques de l'Alsace.

Il est originaire des steppes d'Europe centrale et apprécie particulièrement le climat continental, les sols secs et profonds lœssiques, argileux ou sablo-limoneux non-inondables, propices à la construction de terriers.

En dehors des steppes, il trouve un « milieu de substitution » dans les cultures fourragères pluriannuelles telles que la luzerne, les céréales d'hiver (blé, orge) et les céréales de printemps (avoine, seigle…). Ces cultures garantissent un couvert végétal ainsi qu'une source alimentaire de grande qualité, durant la majeure partie de l'année. Elles permettent aux animaux de constituer des réserves hivernales dès le mois de juillet et offrent un couvert végétal précoce.



**Cycle de vie du Grand Hamster (Source : ONCFS)**

Solitaire, il hiberne dans un terrier individuel, se réveille périodiquement et consomme les denrées accumulées tout au long de l'année.
La période de reproduction s'étend d'avril à août. En avril, parfois fin mars, le Grand Hamster désobstrue son terrier. A cette période, chaque terrier correspond à un seul adulte. Par la suite les terriers peuvent accueillir plusieurs individus : le couple lors de l'accouplement printanier (mai) ou la femelle allaitant ses jeunes. La gestation dure une vingtaine de jours et le nombre de portées varie de une à deux, plus rarement trois, généralement en juin juillet et août.

En octobre, les adultes et les jeunes émancipés s'apprêtent à nouveau à hiberner dans des terriers individuels.

L'alimentation est principalement constituée de végétaux variés avec une préférence pour les tiges, feuilles et graines de céréales et de légumineuses. Le régime alimentaire est complété, dans une moindre mesure, par des petits animaux (insectes, grenouilles, vers de terre…).

## STATUT

Le Grand Hamster est protégé en France depuis 1993. Depuis 2000, il fait l'objet d'un plan de conservation national.

Il figure dans l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection :

« Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel. »
« Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente, ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant

que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques. »

Par ailleurs, il est inscrit à l'article premier de l'Arrêté du 9 juillet 1999, fixant la liste des espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.

A ce titre, et en vertu de l'article 1 de l'arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées, les dérogations aux prescriptions de protection sont délivrées par le Ministre en charge de ces questions (et non par le Préfet).

Plus récemment, les arrêtés du 06 août 2012 et du 31 octobre 2012 précisent les conditions dans lesquelles sont accordées les dérogations aux mesures de protection du Grand Hamster.

**MENACE**

Les principaux facteurs de disparition sont liés à l'intensification agricole :

- diminution de la diversité des cultures (monoculture de maïs au détriment de la luzerne et des cultures céréalières, qui ne couvrent plus que 10 à15 % de la surface agricole en Alsace),
- labours précoces (destruction des terriers, limitation de la ressource printanière),
- irrigation continue (inondation des terriers),
- utilisation de pesticides (intoxication),
- diminution des surfaces toujours en herbe (perte d'habitat),
- remembrements (augmentation des tailles des parcelles et homogénéisation des ressources alimentaires).

D'autres causes anthropiques du déclin du Grand Hamster en Alsace peuvent être avancées :

- campagnes de destruction volontaires, légitimées par arrêté préfectoral, menées de1964 à 1990, dans près de 120 communes alsaciennes,
- perte et morcellement des habitats en raison de la densification du réseau routier et de l'accroissement de l'urbanisation,
- mortalité routière.

**EVOLUTION DES POPULATIONS**

Son aire de répartition s'étend de l'Asie mineure jusqu'à la Hollande, la Belgique et l'extrême Est de la France, en passant par l'Europe orientale et centrale.
En France, il n'est présent que dans la plaine rhénane, les Vosges constituant la limite occidentale de son aire de répartition européenne.

Dans la partie Ouest de son aire de répartition, les populations de Grand Hamster sont fragmentées et très réduites au point qu'elles sont menacées d'extinction à court terme. Globalement, les populations d'Europe de l'Ouest sont proches génétiquement mais d'avantage différenciées des populations d'Europe centrale et de Russie.

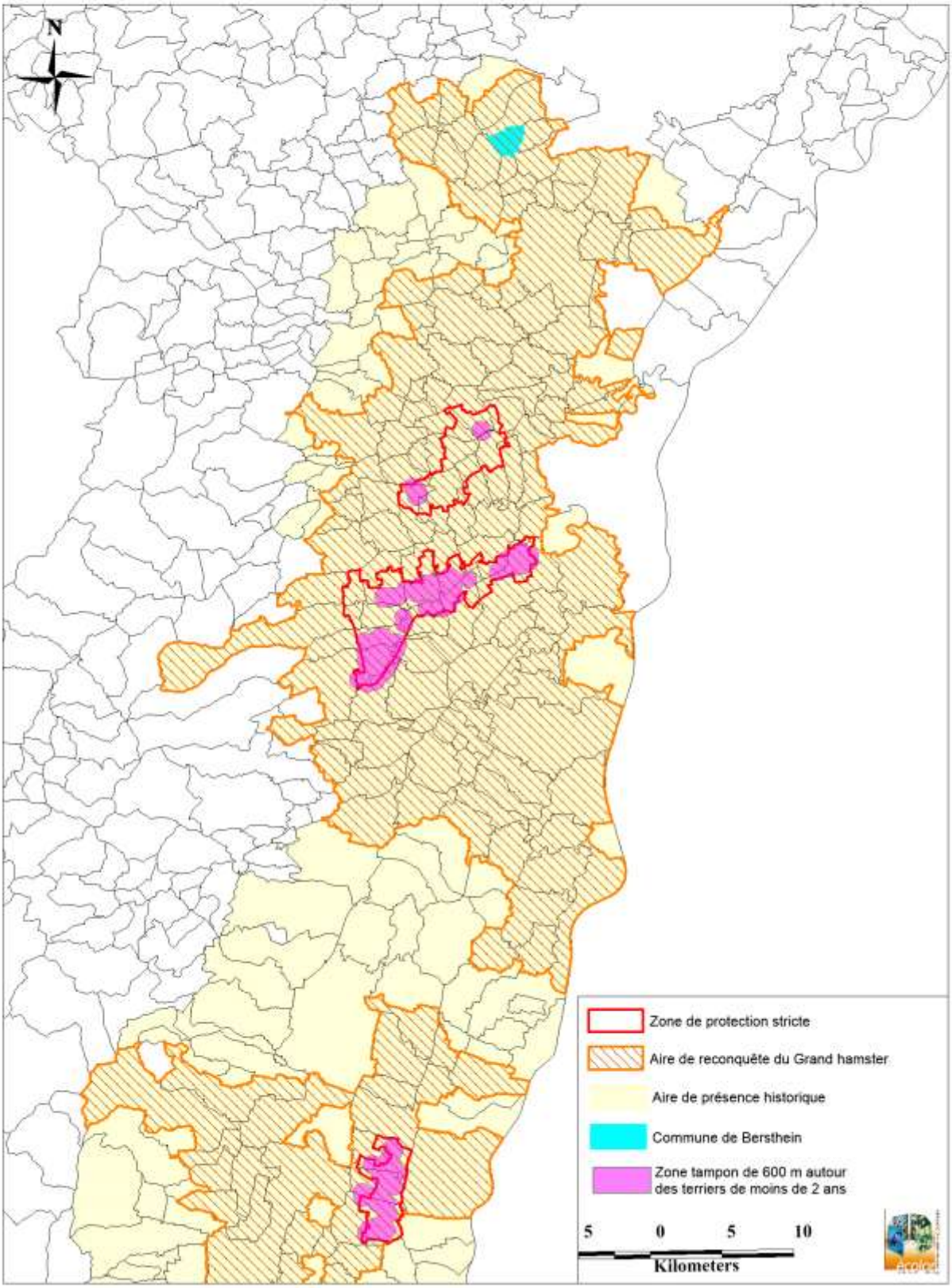
La population française est cantonnée au sein de la région Alsace. La population alsacienne est isolée, notamment de la population d'Allemagne et des Pays-Bas. Depuis les années 70, la population de Grand Hamster a fortement diminué en Alsace.

**Evolution de l'aire de répartition du Hamster commun en Alsace (PNA 2012-2016)**

En 2005 en Alsace, le nombre de Hamster estimé était d'au moins 420 individus. Par ailleurs, le dénombrement des terriers de Hamster réalisé annuellement en sortie d'hibernation témoigne de la forte diminution de ces derniers au cours de la dernière décennie passant de 1167 terriers en 2001 à 174 en 2007. Depuis, le nombre de terriers a légèrement augmenté pour se stabiliser autour de 240 à 280 terriers. Il est également à noter que la population alsacienne de Hamster est très fragmentée et présente peu de diversité génétique la rendant ainsi très fragile. Ainsi, l'état général de conservation à l'issu du plan national d'actions 2007-2011 avait été jugé défavorable ou mauvais. (PNA 2012-2016).

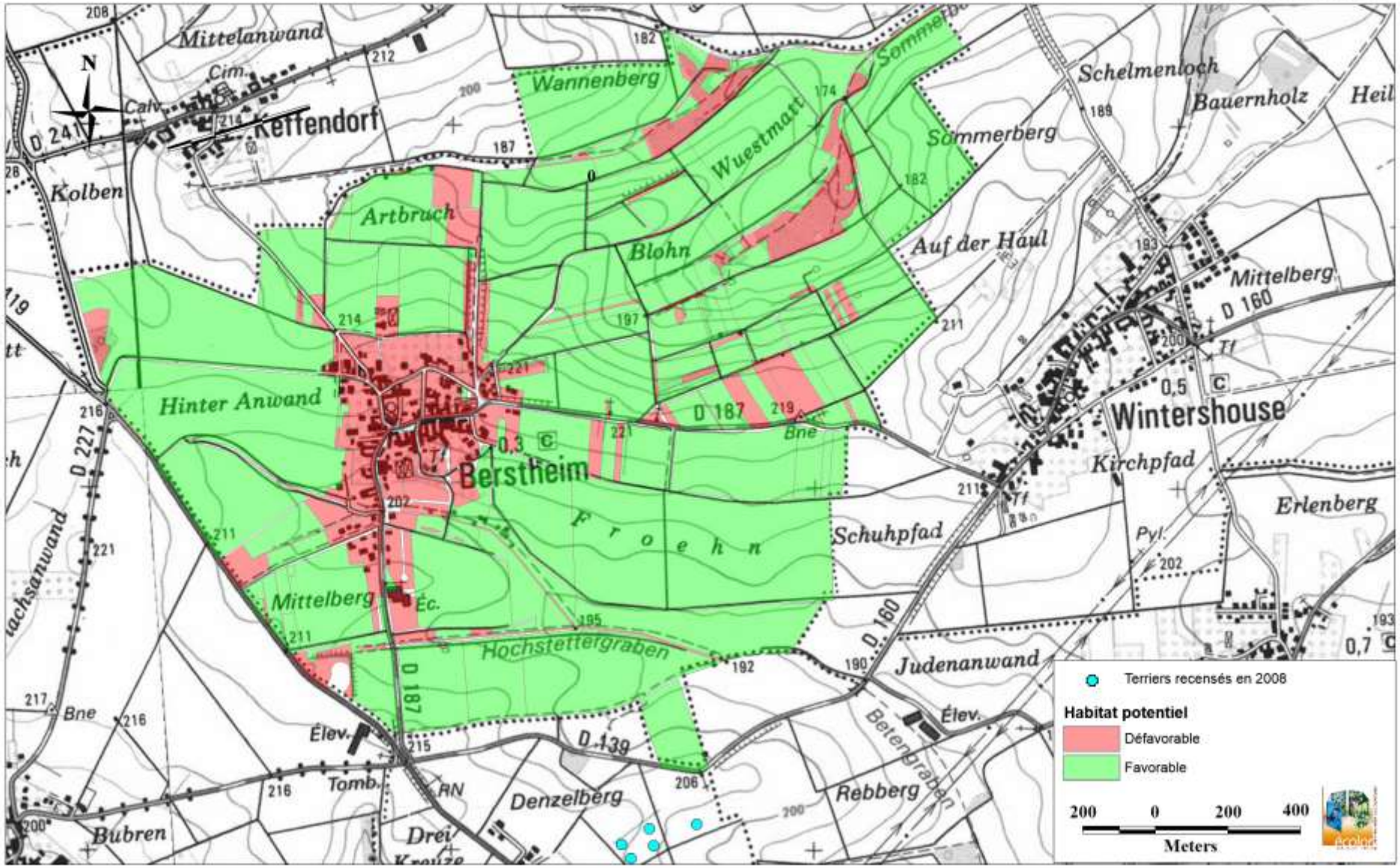
## LOCALISATION DE BERSTHEIN VIS-À-VIS DES ZONAGES "GRAND HAMSTER"

**PLU DE BERSTHEIM**



## HABITAT FAVORABLE AU GRAND HAMSTER
## LOCALIATION DES DERNIERS TERRIERS CONNUS

**PLU DE BERSTHEIM**

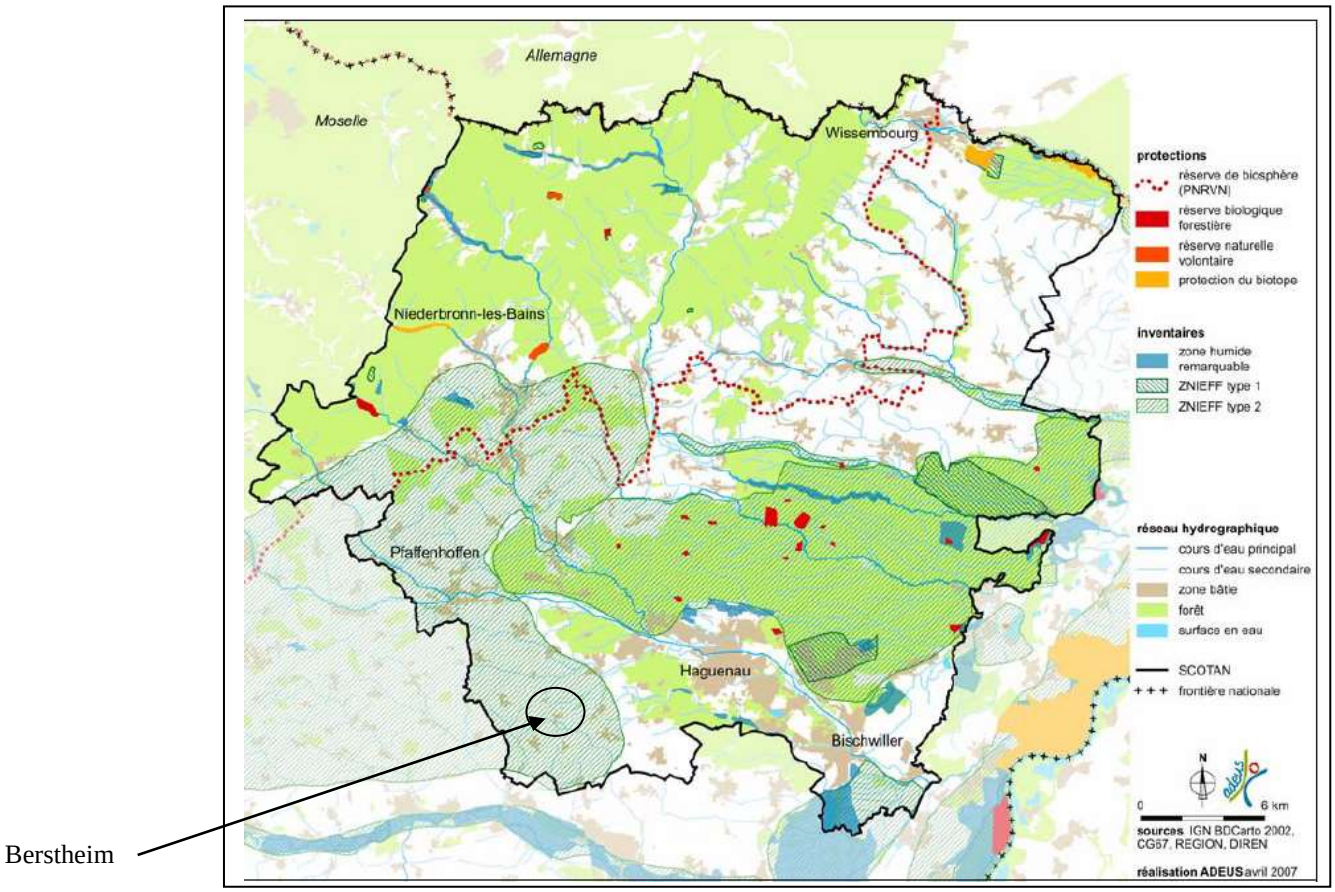


## LA FLORE

En ce qui concerne la flore, un premier passage pendant la période hivernale n'a pas permis d'identifier des espèces potentiellement remarquables sur la commune.
Quelques haies arborescentes et arbustives sont présentes çà et là sur le territoire, généralement en limite de parcelles ou au niveau de chemins ruraux non exploités. Elles se composent généralement d'Aubépines, de Cornouillers sanguins, de Prunelliers, Sureau noir, de Merisier, de Noisetier, de Ronce, de Frênes, de Chênes et de Saules.
La grande culture laisse peu de place pour la diversité floristique.

## VI – INVENTAIRES PATRIMONIAUX ET ESPACES PROTEGES

Afin de recenser l'ensemble des données d'inventaires et les protections existantes, une enquête a été menée auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Alsace (DREAL Alsace).
Aux vues des données recueillies, la commune fait partie d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II n° 420007051 « Secteur de vergers ».

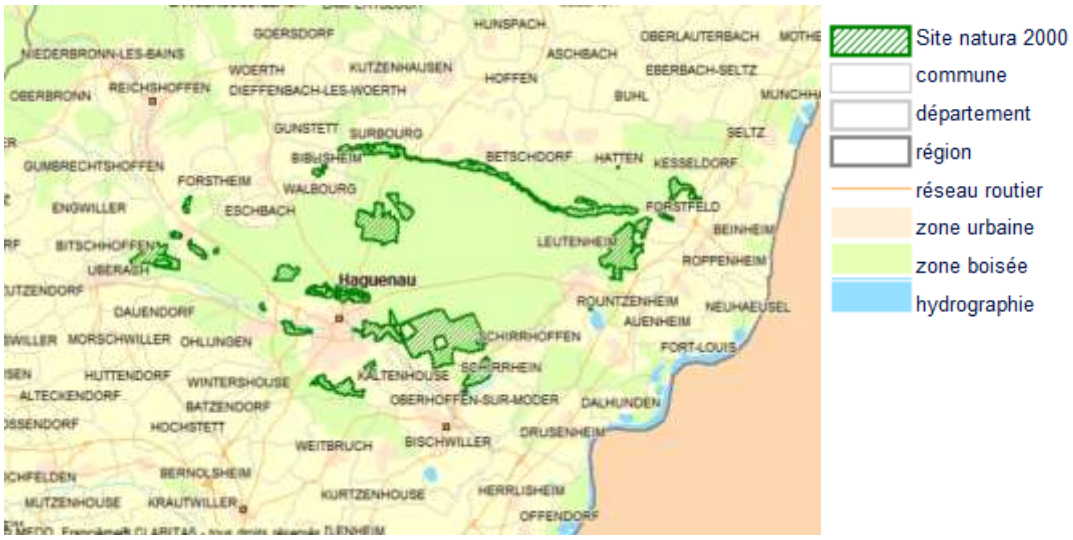



Aucun autre espace protégé n'a été recensé sur la commune.

## VII. SITES NATURA 2000

**Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune.**

Des sites Natura 2000 Sites d'Intérêts Communautaires (SIC) et Zone de Protection Spécifique (ZPS) FR4211790 sont présents sur la commune de Haguenau, à une dizaine de kilomètres au Nord Est de Bertsheim.



## F. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

L'article L 111.1.1. du Code de l'Urbanisme définit que « les PLU doivent être compatibles avec les Schéma de Cohérence Territoriale et les Schémas de secteur ».

L'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme précise que « le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

**Le Plan Local d'Urbanisme de BERSTHEIM doit être compatible avec :**

- le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace Nord** (SCOTAN),

- le **Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin Meuse** approuvé en Novembre 2009,

- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Moder**, en cours d'élaboration,

- **Le Plan Régional de l'Agriculture Durable**.

Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire de l'Etat dans la région Alsace en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.
Ce même document précise « les actions qui feront l'objet prioritairement des interventions de l'Etat ».

Le PRAD Alsace a été approuvé par arrêté Préfectoral du Préfet de Région le 14 décembre 2012.

***Les orientations et actions du PRAD***

***- L'eau, l'environnement et la Biodiversité***

*ORIENTATIONS*

*. Reconquérir la qualité des eaux,*

*. Préserver et améliorer l'équilibre entre agriculture et biodiversité ordinaire et remarquable,*

*. Prendre en compte la qualité de l'air et des changements climatiques*

*ACTIONS*

311- Restaurer la qualité des captages prioritaires
312- Généraliser le bon état des masses d'eau souterraines et de surfaces dégradées par les pollutions d'origine agricole
321- Poursuivre les efforts de préservation et de restauration des populations de hamster
322- Gérer de façon adaptée les milieux et espèces d'intérêt européen (Natura 2000)
323- Restaurer l'équilibre agro-cynégétique
324- Améliorer la biodiversité ordinaire des espaces agricoles et contribuer à la trame verte
331- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
332- Développer la production d'énergies renouvelables
333- Adapter l'agriculture au changement climatique
334- Contribuer à la réduction de la pollution atmosphérique par les microparticules (connaitre et identifier les leviers d'action)

***- L'économie : diversité et compétitivité***

*ORIENTATIONS*

*. Maintenir une dynamique de l'installation,*
*. Soutenir les exploitations agricoles,*
*. Favoriser le maintien des structures,*
*. Accroitre le pouvoir de négociation*
*. Prendre en compte la qualité de l'air et des changements climatiques*

*ACTIONS*

211- Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs
212- Préserver le foncier agricole
213- Accroitre la compétitivité des systèmes de production régionaux
214- Renforcer la résistance des exploitations aux aléas économiques et naturels
215- Compenser les handicaps
221- Renforcer le pouvoir économique des producteurs
222- Diversification agricole
223- Diversification non agricole

***- Les problématiques transversales***

*ACTIONS*

1.1- Valoriser les résultats du recensement agricole afin d'affiner le diagnostic agricole régional
1.2- Mettre en œuvre une politique thématique, sectorielle, territoriale efficace et cohérente
1.3.1- Valoriser la recherche locale et développer les synergies recherche – professionnelle dans le cadre d'objectifs communs de progrès.
1.3.2- Orienter le développement agricole vers l'innovation.
1.3.3- Former des actifs agricoles sensibilisés aux enjeux économiques et environnementaux

***- La société : terroirs, alimentation et emplois***

*ACTIONS*

411- Soutenir le développement d'une alimentation de qualité
412- Garantir la sécurité sanitaire des productions alimentaires
413- Protection animale
421- Agriculture et attractivité des territoires
431- Emploi agricole et agro-alimentaire
441- Agriculture et préservation de l'environnement

**- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

# DEUXIEME PARTIE :
# EXPOSE DES CHOIX RETENUS

## A. LES BESOINS ET ENJEUX DU PLU DE BERSTHEIM

### HABITAT ET CADRE DE VIE

**La commune de BERSTHEIM a une volonté de densifier le cœur du village (dents creuses et maisons vacantes) et ainsi réduire la consommation de l'espace agricole.**
La commune souhaite continuer à avoir une offre diversifiée en logements. Elle a également pour objectif de préserver la qualité architecturale des bâtiments anciens.

**L'objectif est, dans les 15 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population de 1,4%** soit environ 100 habitants supplémentaires jusqu'en 2027.

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Le bilan de l'état initial conduise à prendre des orientations pour préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage sur la commune.
- Protéger les boisements et autres éléments de végétation.

- Maintenir et renforcer les continuums biologiques (Trame verte et bleue) formés par les ripisylves, haies, prairies, ..) aux abords du ruisseau du Sommerbaechel et du Betengraben.

- Préserver les zones humides du vallon du Sommerbaechel,
Ces éléments de végétation jouent un rôle hydraulique, climatique, environnemental et paysager.

- Préserver la biodiversité sur la commune.

- Préserver une zone tampon entre les secteurs d'habitat et la zone de culture.

- Préserver les espaces de vergers-jardins aux abords du bâti.

- Préserver l'activité agricole.

### ACTIVITES ECONOMIQUES

D'un point de vue économique, il s'agit pour la commune de conserver les activités existantes sur son territoire et d'accueillir de nouvelles activités, avec une prise en compte des problématiques environnementales et dans un souci de cohérence (gestion des nuisances, …) avec les secteurs résidentiels.

## EQUIPEMENTS - PRISE EN COMPTE DU RISQUE

La proximité de Haguenau, la diversité et le taux moyen d'équipements et de services constituent un atout indéniable pour la commune.
Le maintien de cette offre apparait comme un enjeu important pour la commune et pour l'accueil de nouveaux habitants.

- Prendre en compte l'aléa coulée de boue, sismique, érosion des terres.

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables par la bonne orientation des futures constructions face au soleil.

- Favoriser les équipements numériques.

| THEMES | POINTS FAIBLES | POINTS FORTS | BESOINS | OBJECTIFS MUNICIPAUX | ENJEUX |
|---|---|---|---|---|---|
| **DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE (POPULATION)** | Pression foncière car proche de Haguenau | Constante augmentation depuis 1968<br>Population jeune<br>Forte proportion de personnes de plud de 65 ans vivants seules | Population jeune | Avoir une progression annuelle de sa population, ces 15 prochaines années, de 1,4%. | **Avoir un développement équilibré.** |
| **HABITAT** | Beaucoup de logements vacants, dont certains sont inhabitables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.<br><br>Offre locative importante avec du collectif, du bâti intermédiaire (17% des résidences principales) | Disponibilité du foncier relativement importante dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses) | | Limiter les zones d'extensions.<br>Ne pas créer de zones d'extensions linéaires | **Densifier le tissu urbain existant (dents creuses et maisons vacantes) réduire la consommation de l'espace agricole.**<br><br>**Favoriser le développement du tissu urbain**<br><br>**Assurer une diversité de l'offre en logements.** |
| **FORME URBAINE ET PATRIMOINE** | Quelques habitations anciennes, à grands volumes à réhabiliter | Centre ancien de qualité architecturale avec une forte identité. | Préserver ce patrimoine ancien | Préserver le patrimoine local (calvaire).<br><br>Permettre la réhabilitation du bâti ancien | **Densifier le bâti existant pour éviter l'étalement urbain.** |

| THEMES | POINTS FAIBLES | POINTS FORTS | BESOINS | OBJECTIFS MUNICIPAUX | ENJEUX |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIVITES ECONOMIQUES** | Bâtiments d'activités dans le village avec parfois des difficultés d'accès. | Environ90 emplois sont générés sur la commune.<br><br>1/3 des actifs habitent sur la commune.<br><br>Bonne desserte routière (RD 419)<br><br>Activités agricoles avec 10 agriculteurs<br><br>Déchèterie présente sur la commune | | Mixité dans le village (activités et habitat)<br><br>Maintenir et pérenniser le tissu économique existant sur la commune. | **Maintenir les activités économique artisanale et agricole.** |
| **ENVIRONNEMENT** | Peu de haie dans la zone agricole<br><br>Berstheim est dans l'aire historique du Grand Hamster<br><br>Problème d'inondation au niveau du betengraben, lors de forte crues<br><br>Risque de coulée de boue | Vallon du Sommerbaechel riche en biodiversité (trame verte et bleue par la ripisylve, prairie humides) | Limiter le risque d'inondation au niveau du Betengraben (emplacements réservés pour bassin de rétention des eaux pluviales)<br><br>Préserver la Trame verte et bleue locale. | Préserver les secteurs de vergers autour du village. | **Maintenir les corridors biologiques ou trames vertes et bleues existantes.**<br><br>**Organiser une urbanisation future économe en espace afin de préserver l'environnement et le cadre de vie.** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TRANSPORTS - CIRCULATION** | Problèmes de stationnement dans certaines rues du village | Proximité de la RD 419.<br><br>La commune est dessservie par la ligne de Bus 201 (réseau 67)<br><br>A 10mn de la gare de Haguenau par transport en commun. | | Zone d'extension reliée au réseau de transport collectif.<br><br>Favoriser les liaisons douces et préserver les sentiers existants. | **Relier les zones d'extension au transport collectif.**<br><br>**Ne pas développer l'urbanisation linéairement le long des axes de communication** |

## B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'article L 121.1 de la loi SRU définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre :

  . Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

  . L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

  . La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## C. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

La Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) dite Grenelle II (juillet 2010) et la loi de modernisation agricole (juin 2010) mettent en avant la nécessité d'une modération de la consommation foncière des terres agricoles et d'une meilleure optimisation de l'usage du foncier en général.

Afin de lutter contre le gaspillage foncier, **le PLU doit estimer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ces 10 dernières années.** Il doit également **limiter la consommation foncière** afin de préserver le milieu naturel et agricole, pour une gestion économe de l'espace et une prise de conscience sur la nécessité d'un aménagement durable du territoire.
**Le PLU doit exposer des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière.**

## I – BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE CES DIX DERNIERES ANNEES

**La consommation de l'espace naturel et agricole, ces 10 dernières années représente 3,8 ha** (2,3 ha pour des constructions à usage d'habitation (principalement des lotissements) et 1,5 ha pour des constructions à usage agricole et d'activité (paysagiste)).

***Le Grenelle de l'environnement affiche un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricole et naturel, à travers les documents d'urbanisme, le PLU devant déterminer les conditions permettant d'assurer, la gestion économe de l'espace (modération de la consommation d'espace avec densification et lutte contre l'étalement urbain).***

***Le SCOTAN, avec lequel le PLU de Berstheim doit être compatible, affiche des orientations dans ce sens. Il vise notamment pour la commune de Berstheim, une densité minimale de 17 logements à l'hectare dans les zones d'extension.***

## II – OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE AGRICOLE ET NATURELLE

Ces dix dernières années 3,8 ha ont été consommés, à Berstheim, pour des constructions (2,3 ha pour des constructions à usage d'habitat et 1,5 ha pour des constructions à usage d'activité et agricole).

Le développement de Berstheim se limite quasiment à l'enveloppe urbaine existante, seule une zone 1AU de 0,55 ha a été inscrite au PLU. De plus, rue des Saules, il reste 0,55 ha de surface constructible, en UB. Ainsi, 1,10 ha de surface UB disponible et 1AU (zone d'extension) sont inscrit au PLU.

L'objectif du PLU est donc de diminuer d'environ de moitié la consommation foncière agricole et naturelle, par rapport aux dix dernières années, pour des constructions à usage d'habitation

La commune souhaite densifier à l'intérieur du bâti existant en comblant les dents creuses et en occupant les maisons vacantes.

# TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

## A. LES DISPOSITIONS DU PLU DE BERSTHEIM

### I. LA ZONE URBAINE : U

#### 1- LA ZONE U

**C'est une zone suffisamment équipée (viabilité, capacité des équipements…) pouvant accueillir immédiatement des constructions.**
**C'est une zone déjà urbanisée qui ne ménage qu'une faible marge de constructibilité nouvelle. Elle correspond au centre ancien de Berstheim.**

**La zone U, d'une surface de 28,41 ha**, se décompose en plusieurs secteurs :

✓ **Le secteur UA**, d'une superficie de 3,70 ha qui correspond au centre ancien de Berstheim, principalement le long de la rue Gouvion Saint-Cyr,

✓ **Le secteur UB**, d'une superficie de 19,91 ha, qui correspond aux extensions récentes du village.

**Le secteur UBa, d'une superficie de 0,70 ha, correspond** au secteur entre la rue de l'école maternelle et la rue de Keffendorf. Les futures constructions devront se raccorder, au réseau d'assainissement, rue de l'école maternelle.

**Le secteur UBb, d'une superficie de 1,54 ha, correspond** aux constructions desservies par des chemins privés et où les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, pour les constructions nouvelles, doivent se faire soit sur la rue des Bouleaux, de l'école Maternelle ou la rue des Saules.

✓ **La zone UJ, d'une superficie de 0,80 ha**, correspond au secteur situé à l'arrière des habitations, attenants à l'habitation.

✓ **La zone UE, d'une superficie de 2,70 ha**, correspond à zone urbaine réservée à des équipements collectifs, publics, de sports et de loisirs.

✓ **La zone UX, d'une superficie de 1,30 ha**, correspond une zone urbaine réservée aux activités économiques.

**LA ZONE UA**, d'une superficie de 3,70 ha, correspond au **village ancien**, rue Gouvion Saint-Cyr.
Les caractéristiques architecturales de ces constructions sont les suivantes :

- Le pignon est en alignement sur l'espace rue,

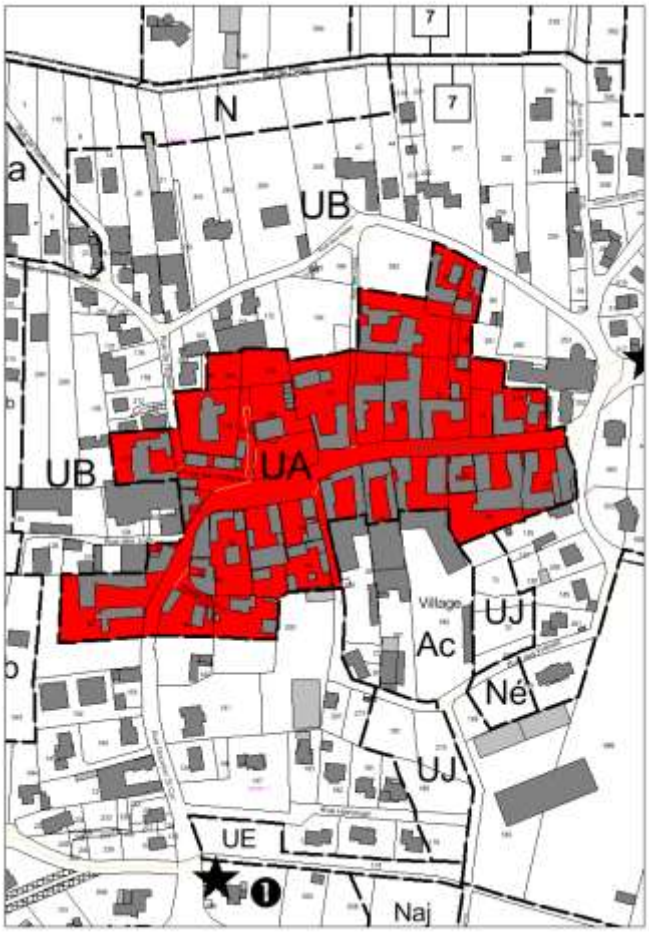
- Les bâtiments se situent autour d'une cour aux proportions généreuses, La cour est fermée par un portail formant un véritable « mur portail ». Tantôt ce mur portail est couvert d'un toit à deux pans avec trois rangées de tuiles plates et une rangée de tuiles faîtières

Le portail proprement dit est le plus souvent rectangulaire.

- R+1+ combles.

- Ouvertures : fenêtres plus hautes que larges avec volets en bois.

- présence de Schlupf




Le secteur UA comprend essentiellement de l'habitat et permet également les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux. Les constructions autorisées sont essentiellement affectées à l'habitat et permettent une mixité des activités dans la zone.
Ce secteur ne ménage à l'heure actuelle qu'une faible marge de constructibilité nouvelle.

Afin de conserver les caractéristiques du bâti traditionnel dans le village ancien, **des règles particulières ont été instaurées**,

L'instauration de règles architecturales ont été inscrites dans le règlement afin de préserver l'architecture du bâti ancien.

- implantation selon la ligne de constructions existante,

- constructions sur limite séparative ou au minimum à 0,50 m,

- à fixer la hauteur maximum des constructions à 12 mètres hors tout.

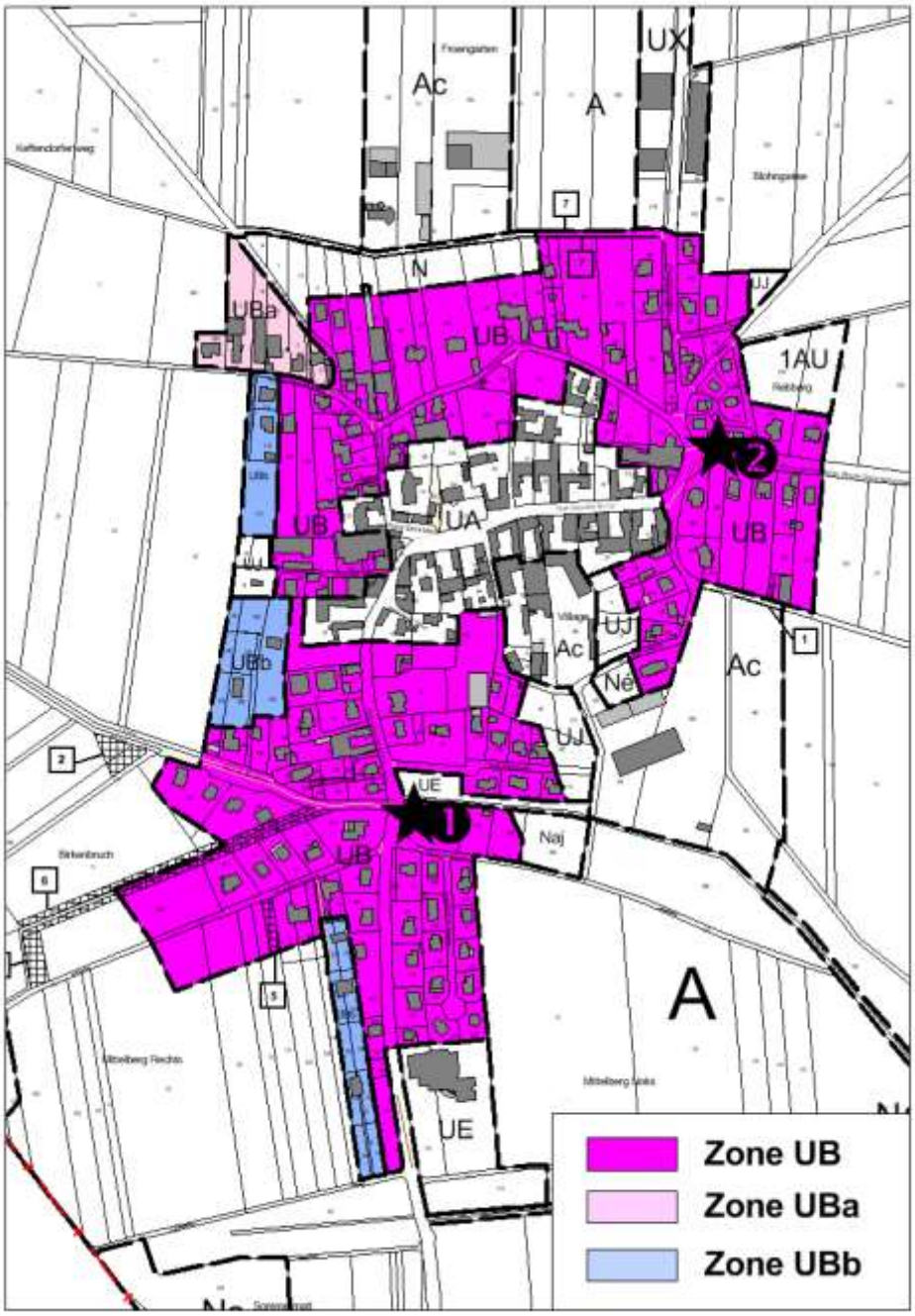
- au moins un pignon sur rue pour les constructions principales en façade,

- aspect tuile rouge pour la toiture.

## REGLEMENT DE LA ZONE UA ET JUSTIFICATIONS

| ARTICLES CONCERNES | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| **Article 3**<br>Les terrains doivent avoir un accès à une voirie publique ou privée suffisante | Les dispositions réglementaires en matière d'accès et de voirie ont été prises afin de permettre un bon fonctionnement des accès et voirie et de prendre en compte les impératifs de sécurité, tout en adaptant les voies à la nature du trafic à supporter. |
| **Article 4 :**<br>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.<br>- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.<br>- Les eaux pluviales doivent aller dans le réseau public. | Il s'agit de réglementer la desserte par les réseaux afin de répondre aux impératifs de salubrité publique et de conservation de la qualité de l'eau en ce qui concerne les réseaux d'eau potable et d'assainissement, de préserver le cadre paysager en milieu urbain en ce qui concerne les réseaux secs.<br>Limiter l'impact de la perméabilisation des sols en assurant l'évacuation des eaux de ruissellement ou son infiltration. |
| **Article 6 :**<br>- Au moins une construction principale devra être édifiée en première ligne de chaque unité foncière et le nu de la façade principale sur rue sera implanté suivant la ligne de construction existante.<br>- les autres constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. | - Recherche d'une continuïté de l'existant, |
| **Article 7 :**<br>Les constructions pourront s'implanter soit :<br><br>- sur limite séparative,<br>- soit en recul minimum de 0,5 mètre. | - Préservation du schlupf |
| **Article 10 :**<br>La hauteur maximale de la construction, hors tout, est fixée à 12 mètres. | Conservation de l'harmonie et de l'unité architecturale du village ancien et du caractère traditionnel de l'habitat. |
| **Article 11 :**<br>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol. | Préserver une unité d'aspect et favoriser une intégration du bâti dans le site.<br>Assurer une bonne harmonie d'ensemble et une bonne implantation des constructions sur les terrains. |
| **Article 12 :**<br>Grille de stationnement à respecter | Eviter l'encombrement des voies publiques et assurer la sécurité sur ces voies.<br>La règle correspond à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. |

**<u>LA ZONE UB</u>**, d'une superficie de 19,91 ha (y compris le secteur UBa : 0,70 ha et UBb : 1,54 ha), correspond aux extensions récentes du village.




**Le secteur UBa (localisé au Nord du village), d'une superficie de 0,70 ha, correspond** au secteur entre la rue de l'école maternelle et la rue de Keffendorf. Les futures constructions devront se raccorder, au réseau d'assainissement, rue de l'école maternelle.

**Le secteur UBb, d'une superficie de 1,54 ha, correspond** aux constructions desservies par des chemins privés et où les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, pour les constructions nouvelles, doivent se faire soit sur la rue des Bouleaux, de l'école Maternelle ou la rue des Saules.

La majorité du secteur UB est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La zone UB comprend essentiellement à de l'habitat et permet également les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux. Les constructions autorisées sont essentiellement affectées à l'habitat et permettent une mixité des activités dans la zone.

A l'intérieur de la zone UB, il reste encore quelques dents creuses.

Les façades des nouvelles constructions devront être édifiées en **recul de 3 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, exceptés pour les chemins piétonniers ou s'applique un recul de 1 mètre. Ceci pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule.

Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

La hauteur maximale :
- **des constructions principales** ne doit pas excéder **10 mètres hors tout**
- **des constructions annexes** ne doit pas excéder **4 mètres hors tout.**

**Des normes de stationnement** ont été instaurées afin d'éviter l'encombrement sur les voies publiques :

Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

Pour les constructions à usage commercial

Il sera demandé 2 places de stationnement par 50 m² de surface de vente

Des espaces libres de construction subsistent en zone UB, ils seront donc aménagés et consommeront peu d'espace agricole.

## La zone UB rue des Loups

Elle représente une surface **de 45 ares**. Elle aura une densité minimale de 15 logements à l'hectare, ce qui fait un potentiel d'accueil minimum de **6 à 7 logements**.

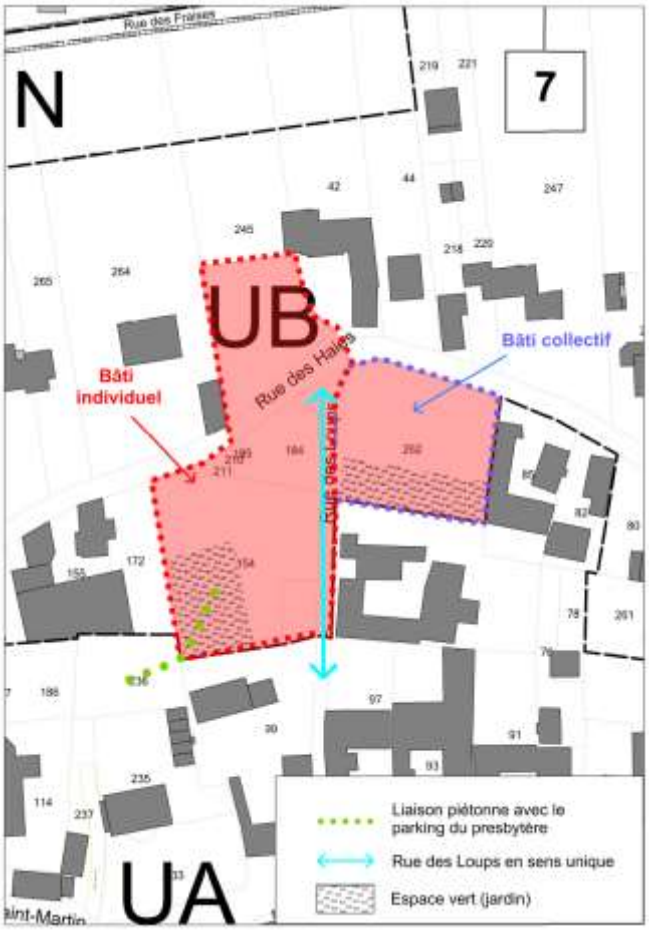
**L'enjeu** de cet aménagement est :

- de densifier l'enveloppe urbaine existante, proche du centre du village.
- de promouvoir une diversité en offre de logements,
- d'avoir un aménagement de qualité, s'intégrant au bâti existant de cœur de village.

**L'organisation du bâti** se présentera sous la forme suivante :

- bâti collectif sous forme de reconstitution d'une ferme, sur la parcelle à l'Est de la rue des Loups, en gardant un aménagement paysager sur le reste de la parcelle non bâti.
- bâti individuel à l'Ouest et au Nord de la rue des Loups.

L'accès sera en sens unique dans la rue des Loups. Quelques travaux d'assainissement seront à prévoir dans la rue des Loups. Cette zone sera branchée à l'assainissement collectif.



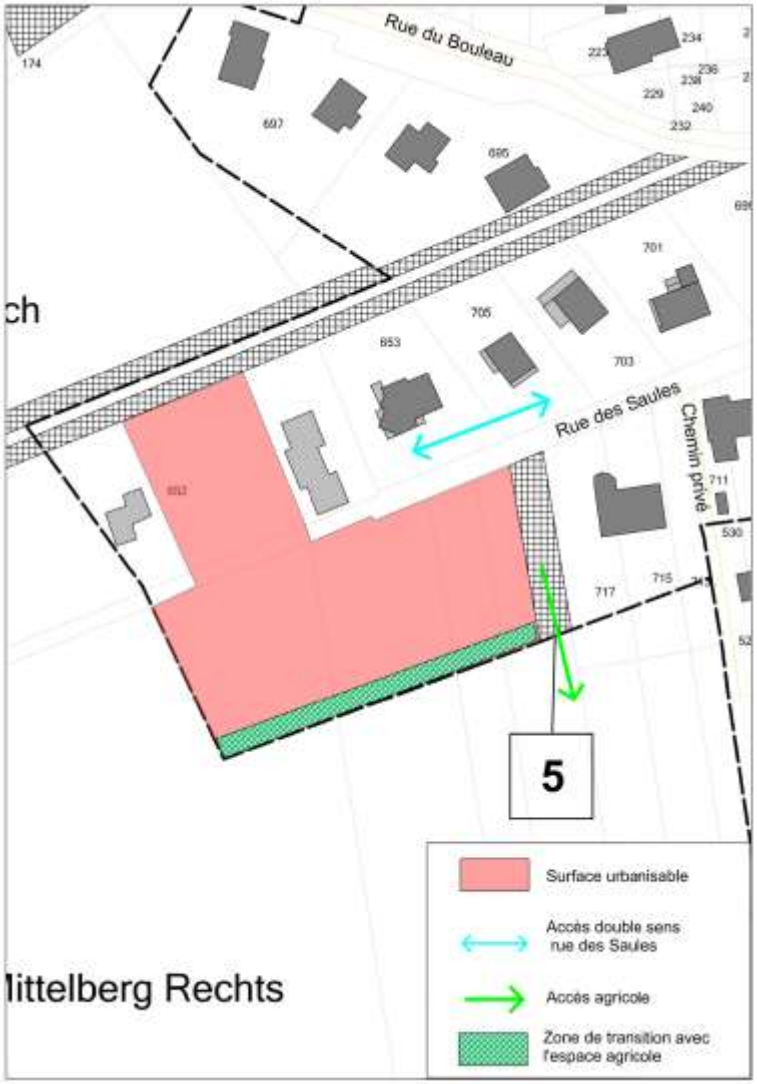
## La zone UB rue des Saules

Elle représente une surface **de 55 ares**. Elle aura une densité minimale de 14 logements à l'hectare, ce qui fait un potentiel d'accueil minimum de **8 logements**.

L'organisation du bâti se présentera sous la forme suivante de bâti individuel avec du bâti intermédiaire sur la parcelle au Nord de la rue des Saules.

L'accès sera par la rue des Saules. Cette zone est branchée à l'assainissement collectif.

Une zone de transition avec l'espace agricole sera prévue en limite Sud de la zone par la réalisation de plantations (arbustive ou arborescente).



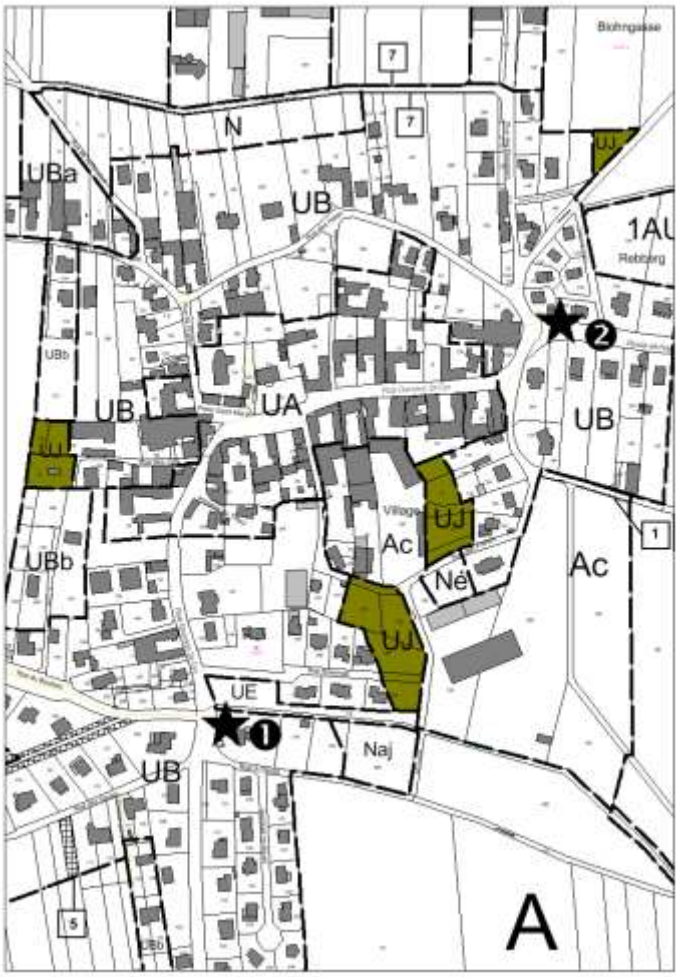
**<u>LA ZONE UJ</u>**, d'une superficie de 0,80 ha correspond aux arrières d'habitations. Ces zones ont une vocation naturelle et ont été inscrites afin d'éviter le mitage du paysage par des bâtiments. Elles représentent des parcelles en lien direct avec l'habitation. Elles permettent d'avoir des zones vertes au cœur du village.

**Elle concerne trois secteurs** sur la commune : rue des frênes, rue de Hammatt et l'extrémité de la rue des Juifs.

Dans ces zones, sont autorisés :

- les dépendances, annexes des constructions à usage d'habitation (abris de jardin, abris de pâture, abris à animaux à usage familial, piscine, garage, remise, …) avec une hauteur maximale de 4 mètres hors tout et une emprise maximale au sol de 30 m2 par unité foncière.

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.




**<u>LA ZONE UE</u>**, d'une superficie de 2,70 ha correspond au secteur réservé à des équipements collectifs, publics, de sports et de loisirs.
Elle concerne **trois secteurs** sur la commune : la salle polyvalente, l'école et son vaste parking (au Sud), le boulodrome et le secteur le long du fossé (dans le village) et le site de la déchèterie (au Nord en bordure de la RD 419).

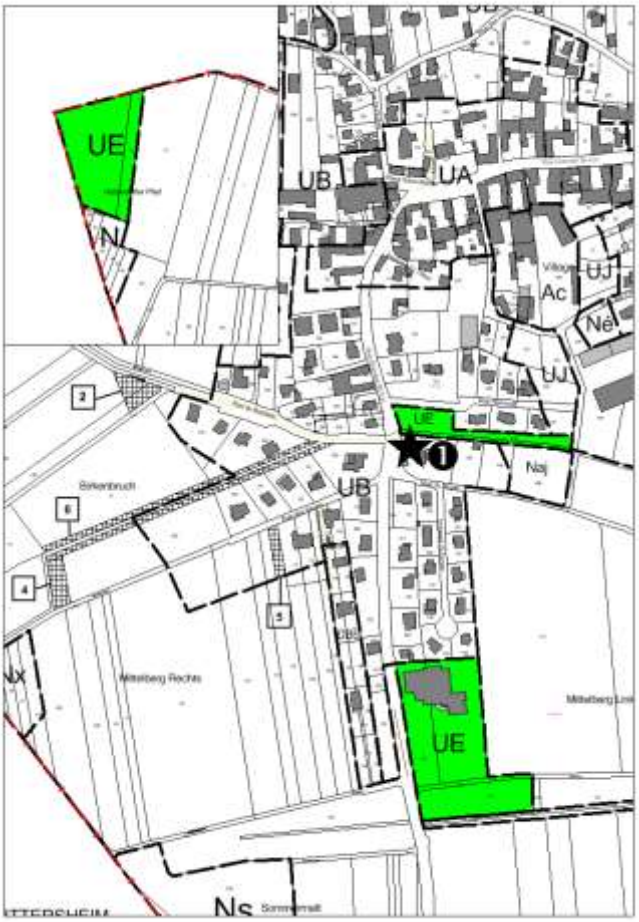
**La totalité de la zone est propriété de la commune de Berstheim ou de la communauté de communes de Haguenau.**

**Les constructions autorisées sont :**

- **La réalisation d'un logement de gardiennage** à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Elle est limitée à un logement par unité foncière.

- **Les constructions, installations et utilisations du sol,** dès lors qu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Les aires de jeux ouvertes au public**.



**<u>LA ZONE UX</u>**, d'une superficie de 1,30 ha correspond au secteur réservé aux activités économiques.
Une entreprise de traitement paysager est implantée dans ce secteur et emploie une trentaine de personnes. L'ensemble des terrains, inscrits en zone UX, sont propriété de l'entreprise.

Cette zone a été inscrite afin de permettre le développement de cette entreprise sur son site actuel.

Sont autorisés dans cette zone :

- **Les constructions liées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, au bureau.**

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

- **Les constructions et installations liées à une activité horticole et/ou d'aménagements paysagers.**

- **Les affouillements et exhaussements du sol,** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

**L'article n°4 sur les réseaux** incite à l'utilisation des techniques alternatives dans le traitement des eaux usées et permet la préservation de l'environnement.

**La hauteur maximale** des constructions ne devra pas excéder **10 m, hors tout.**

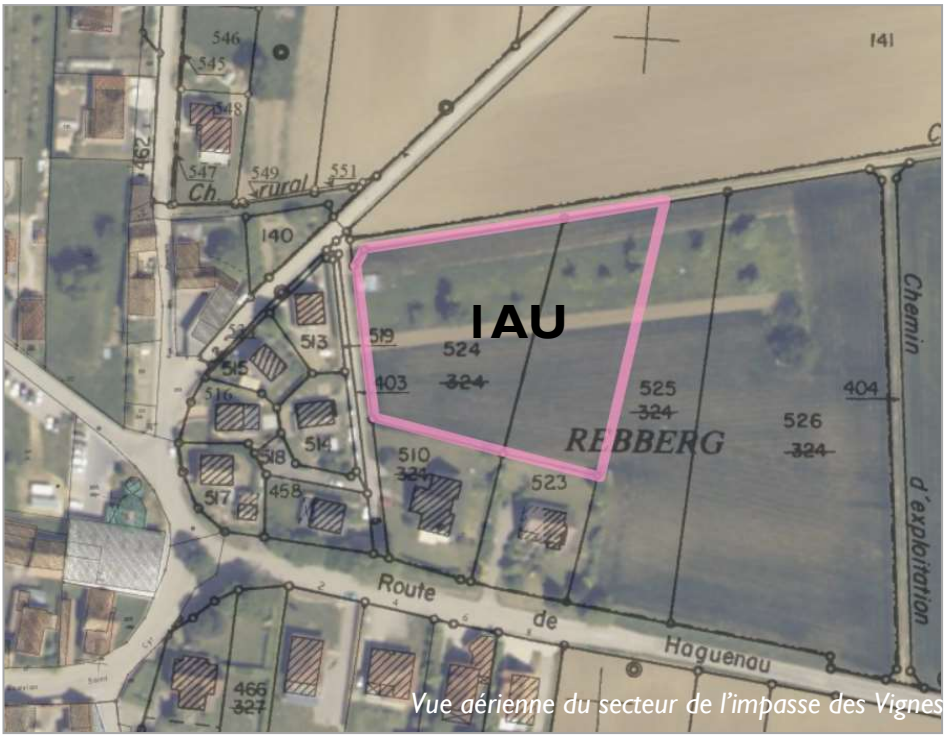
## II. LA ZONE À URBANISER : AU

### 1- LA ZONE 1AU

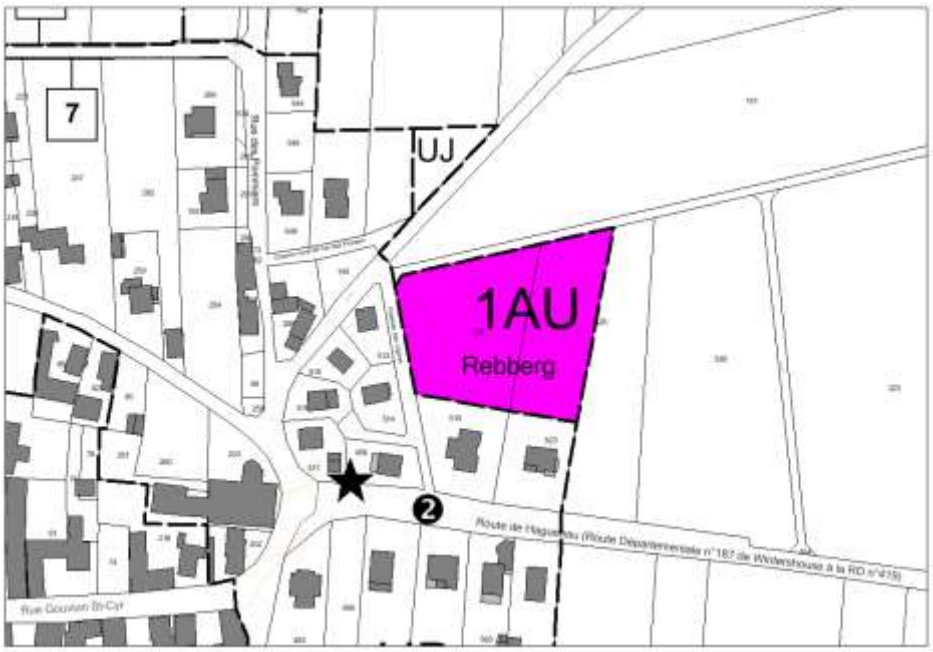
Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle couvre une superficie **de 0,55 ha.**

Elle va permettre de densifier ce secteur en continuité entre la zone UB au Nord Est du village. L'ensemble des parcelles appartient à des propriétaires privés, la commune ne possède aucun foncier au sein de cette zone.
La zone 1AU, ne pourra être urbanisée selon les conditions fixées au document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation».



*Vue aérienne du secteur de l'impasse des Vignes*



Les constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

L'accès à la zone 1AU se fera depuis l'impasse des vignes. Cette dernière n'a pas d'accès carrossable sur la route de Haguenau, elle se termine en impasse.

Les capacités d'accueil ont été calculées en appliquant les objectifs de densité minimale de logements à l'hectare fixés par le SCOTAN, en zone d'extension, en l'occurrence **un minimum de 17 logements à l'hectare**.

**La zone 1AU accueillera au minimum 9 logements.**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 du règlement sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

**L'assainissement de la zone**

L'assainissement s'effectuera en mode séparatif.
*Les eaux usées* de la zone seront dirigées vers le réseau unitaire existant de diamètre 400 mm (rue des pommiers) moyennant une extension du réseau d'environ 80 ml.

En cas d'impossibilité d'infiltration *des eaux pluviales*, elles pourront être dirigées vers le réseau unitaire existant, rue des pommiers, moyennant une rétention et une extension d'environ 80 ml.

**La desserte en eau potable**

La zone 1AU est desservie par une canalisation de diamètre 110 mm posée dans l'impasse des Vignes. Aucune extension de réseau n'est à prévoir pour l'alimentation en eau potable de la zone 1AU.

La zone 1AU est actuellement occupée pour moitié par une prairie avec quelques arbres fruitiers et par une culture.

**L'enjeu** de cet aménagement est de densifier l'enveloppe urbaine existante, proche du centre du village.

## Principales orientations d'aménagement et de programmation

### Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.
La mixité des formes d'habitat sera favorisée.

Sur la commune de BERSTHEIM, d'après les orientations du SCOTAN, l'objectif de **densité moyenne minimale en extension est de 17 logements à l'hectare.**
La zone 1AU a une superficie de 0,55 ha.
Sur 0,55 ha, cela fait 9 logements à raison de 2,6 personnes par logement, le potentiel de population nouvelle d'environ 24 personnes.

### Accès au site

**Un seul accès routier** à la zone est prévu, il s'agit de l'impasse des Vignes. La circulation se fera à double sens.

Une pénétrante à l'impasse des Vignes (environ 6 m de large), permettra de desservir les futures constructions. Cette voie se terminera en impasse, par une aire de retournement.

Les accès directs sur la route de Haguenau sont interdits.

### Aménagements paysagers

**L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.**

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

### Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 10 mètres hors tout.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

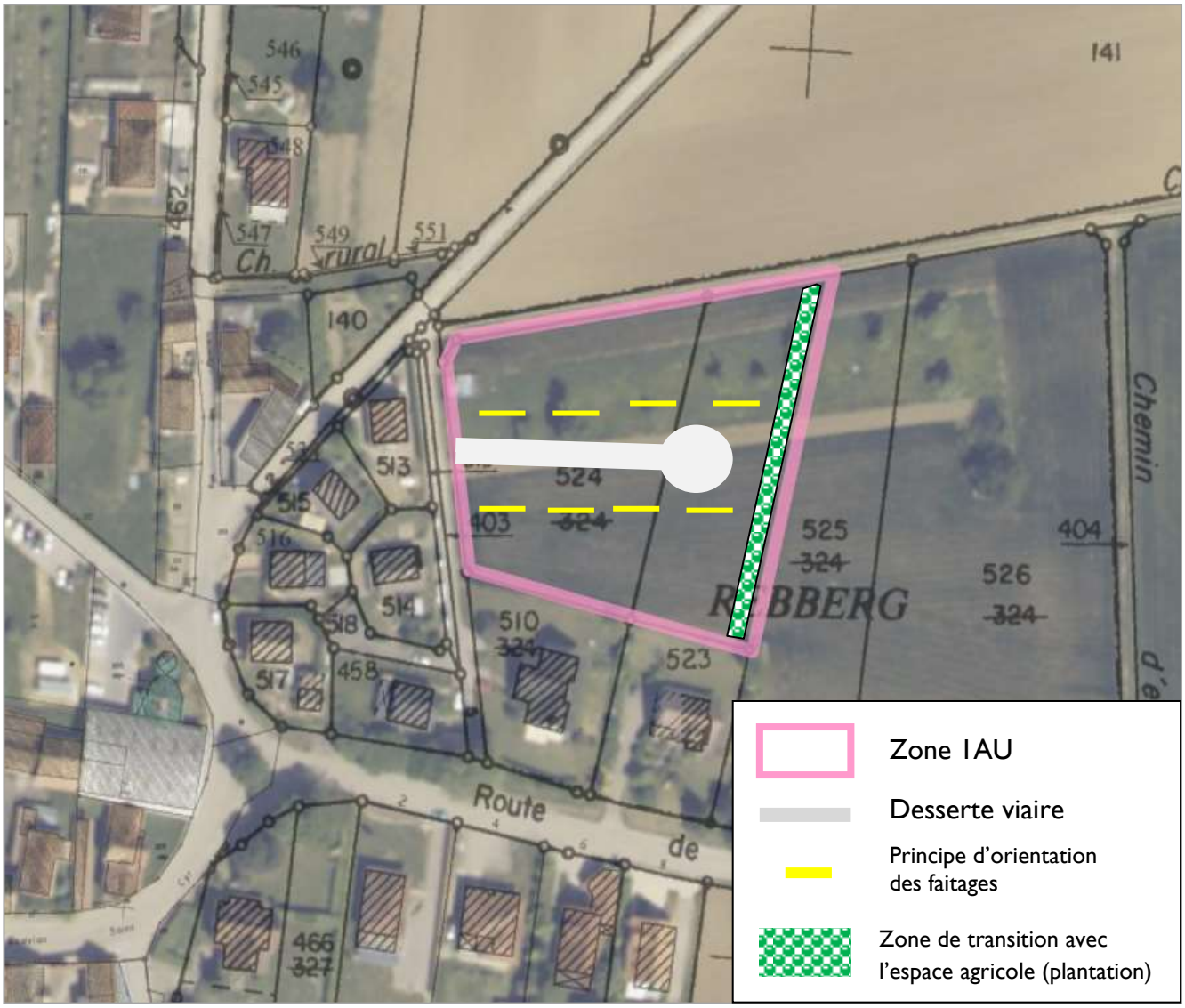
L'orientation des constructions (faitage parallèle à la voie de desserte) est favorable à la production d'énergie renouvelable.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

Une zone de transition avec l'espace agricole sera prévue en limite Est de la zone par la réalisation de plantations (arbustive ou arborescente).

Les façades seront en matériaux conçus pour rester apparents (bois, briques, pierre, bardage, …) soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.

La **desserte électronique** à haut débit sera favorisée.


Zone 1AU
Desserte viaire
Principe d'orientation des faitages
Zone de transition avec l'espace agricole (plantation)
Route de
Chemin
Ch. rural
RABBERG
546
545
548
547
549
551
462
140
513
515
516
514
518
517
458
510
324
403
324
524
525
324
526
324
404
523
466
327
141

## II - LES ZONES AGRICOLES

**Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique de ces terres.**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A couvre une superficie d'environ 263,24 ha.

Deux secteurs sont distincts :

- **le secteur A,** qui correspond aux espaces agricoles non constructibles (256,07 ha).
- **le secteur Ac (7,17 ha),** qui correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées. Deux secteurs sont inscrits en Ac, aux abords d'exploitations agricoles : l'un au Nord de la rue des Fraises et l'autre secteur de part et d'autre de la rue des Frênes.

Deux secteurs sont distincts :

**- le secteur Ac où sont autorisés :**

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires et liées à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges, … ; à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agrées.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister,
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole,
  - que la surface de plancher soit au maximum de 220 m² par exploitation agricole,

- La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement d'affectation.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux OUS admises dans le secteur.

**- le secteur A où sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

- les abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole selon les règles inscrites en A9 et A10 (pour les abris à animaux 50 m2 maximum d'emprise au sol et 4 m maximum de hauteur à la faitière).

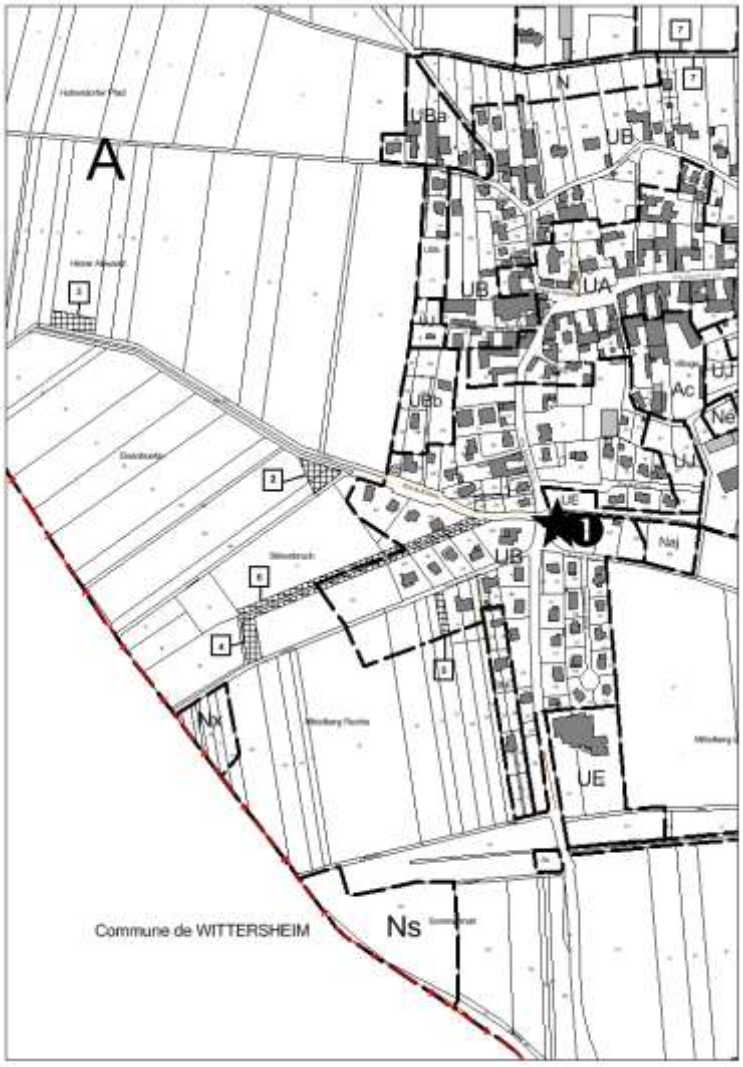
- l'implantation de serres horticoles et maraîchères.

**Toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :**

- 20 m comptés à partir de l'axe de la RD 419,
- 15 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 183.
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

Trois emplacements réservés ont été inscrits le long du fossé dans le prolongement de la rue des bouleaux afin de créer des bassins de rétention des eaux pluviales provenant de la RD 419 et des terrains agricoles entre la RD 419 et le village.
De plus, un emplacement réservé a été inscrit le long du fossé pour faciliter son entretien.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **2** | Création de bassin de rétention | Commune | 8 a 30 ca |
| **3** | Création de bassin de rétention | Commune | 8 a 35 ca |
| **4** | Création de bassin de rétention | Commune | 7 a 20 ca |
| **6** | Accès pour entretien du fossé | Commune | 27 a 60 ca |



## III - LES ZONES NATURELLES

La zone N correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
La surface totale est d'environ **16,80 ha**.

**La zone N est inconstructible, elle correspond à la zone naturelle à préserver**. Elle comprend toutefois 4 sous-secteurs à l'intérieur desquels des constructions peuvent être admises.

La zone N contribue à la **préservation de la trame verte et bleue** sur le territoire en préservant les haies, les ripisylves, les zones humides, …

**Des zones appelées aussi STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)**

**Naj :** le secteur réservé à l'aire de jeux,
**Né :** le secteur d'équipements communaux,
**Ns :** le secteur naturel de stockage
**Nx :** le secteur naturel avec présence d'un bâtiment

### 1- LA ZONE N PRESERVANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

**Le secteur N**, d'une superficie totale de 14,70 ha, se localise dans **le vallon du Sommerbaechel, de la forêt communale, du secteur au Sud de la rue des Fraises, du secteur accolé à la déchèterie et de quelques haies isolées au sein de l'espace agricole, permettant le passage de la faune à travers l'espace agricole.**

**Seules sont autorisées,** les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **les équipements d'infrastructures et de superstructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements et les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.

## 1- LES STECAL

**Les secteurs naturels considérés comme des STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, sont les zones Né, Ns, Nx, Naj.**

**- Secteur Né**

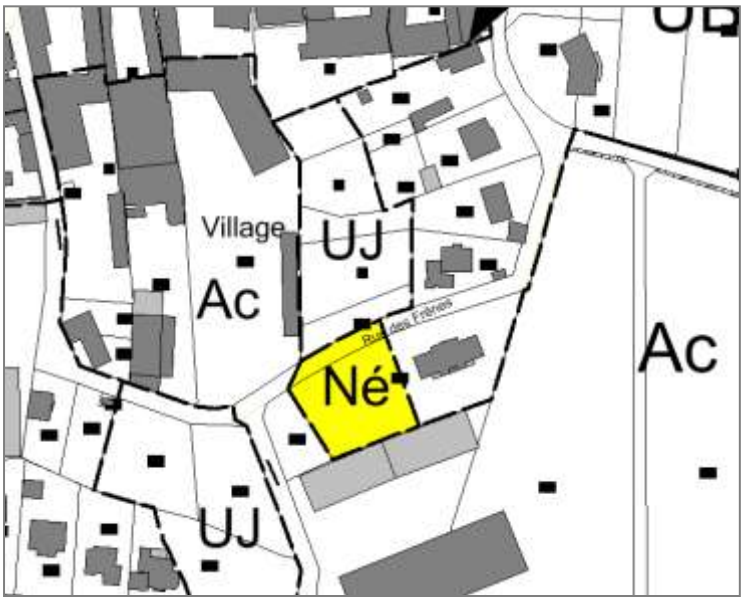
Il correspond à un secteur, rue des frênes, propriété de la commune, inclus dans un périmètre de réciprocité agricole.

Il représente une surface de 10 ares.

Sont autorisés :

- **les constructions et installations d'intérêt collectif (ou équipements) publics destinées au stockage de matériel.**

- **les aires de jeux ouvertes au public.**

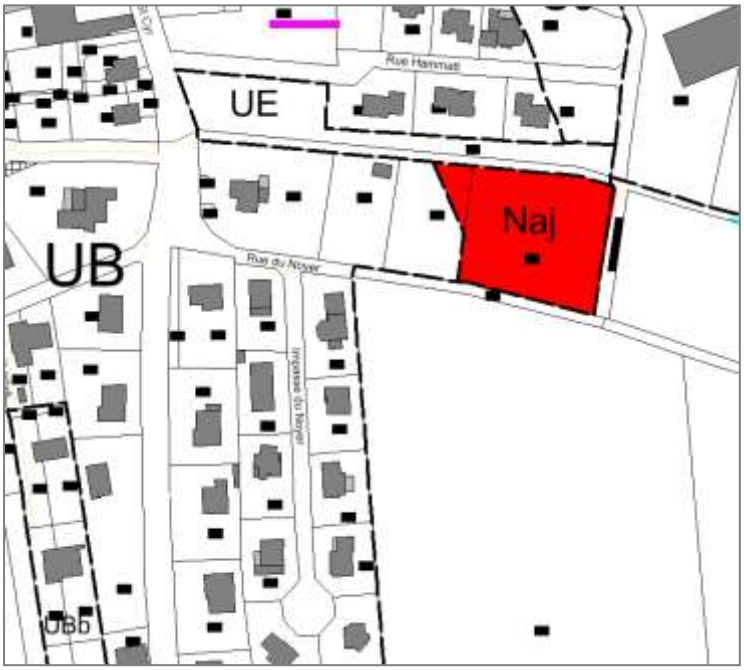



**- Secteur Naj**

D'une superficie de 30 ares, ce secteur, propriété communale, se situe en bordure du fossé du Hammatt. Il est propriété de la commune.

Sont autorisés :

- **les aires de jeux ouvertes au public.**



**- Secteur Ns**

Ce secteur correspond à un secteur naturel de stockage de matériaux inertes.
Il représente une superficie de 1,30 ha.

Sont autorisés :

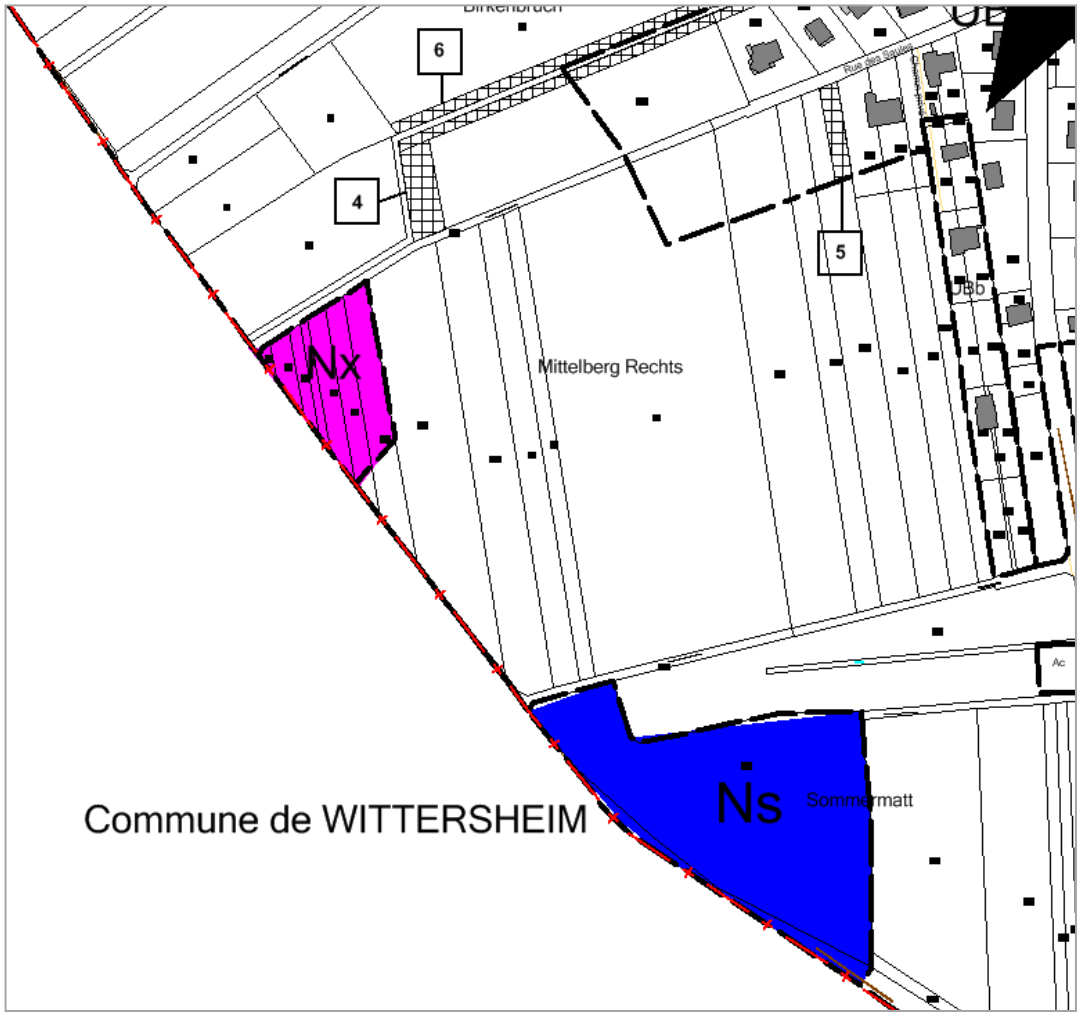
- Le stockage de matériaux inertes.

**- Secteur Nx**

Ce secteur correspond à un secteur qui est actuellement occupé par un bâtiment de stockage.
Il représente une superficie de 40 ares.

Sont autorisés :

- Les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.



# B. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE LA CARTE COMMUNALE AU PLU

## I – LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE LA CARTE COMMUNALE AU PLU ET MOTIVATIONS DE LA COMMUNE POUR L'ELABORATION DE SON PLU

La commune de BERSTHEIM dispose d'une carte communale approuvée **par Arrêté Préfectoral, en date du 9 mai 2008.**
Ce document inscrit en zone constructible l'ensemble du village et en zone d'extension, le secteur Sud du village et le secteur situé entre la rue du Bouleau et la rue des Saules.

**Un des objectifs de l'élaboration du PLU est de réduire les zones d'extension qui sont inscrites dans la carte communale.**

**Evolution des zones constructibles entre la carte communale et le PLU**

**0,65 ha de zone constructible en moins dans le PLU par rapport aux zones constructibles inscrites dans la carte communale.**
Il faut noter que la salle polyvalente n'est pas inscrite en zone constructible dans la carte communale car c'est un équipement public. Dans le PLU, elle est inscrite en zone UE.

**La commune a souhaité avoir un document d'urbanisme qui réponde aux besoins actuels du territoire, avec la prise en compte du développement raisonné de l'habitat, des exigences environnementales et des notions de développement durable imposés par les textes de loi (Grenelle 1 et 2) et de l'économie de l'espace agricole.**

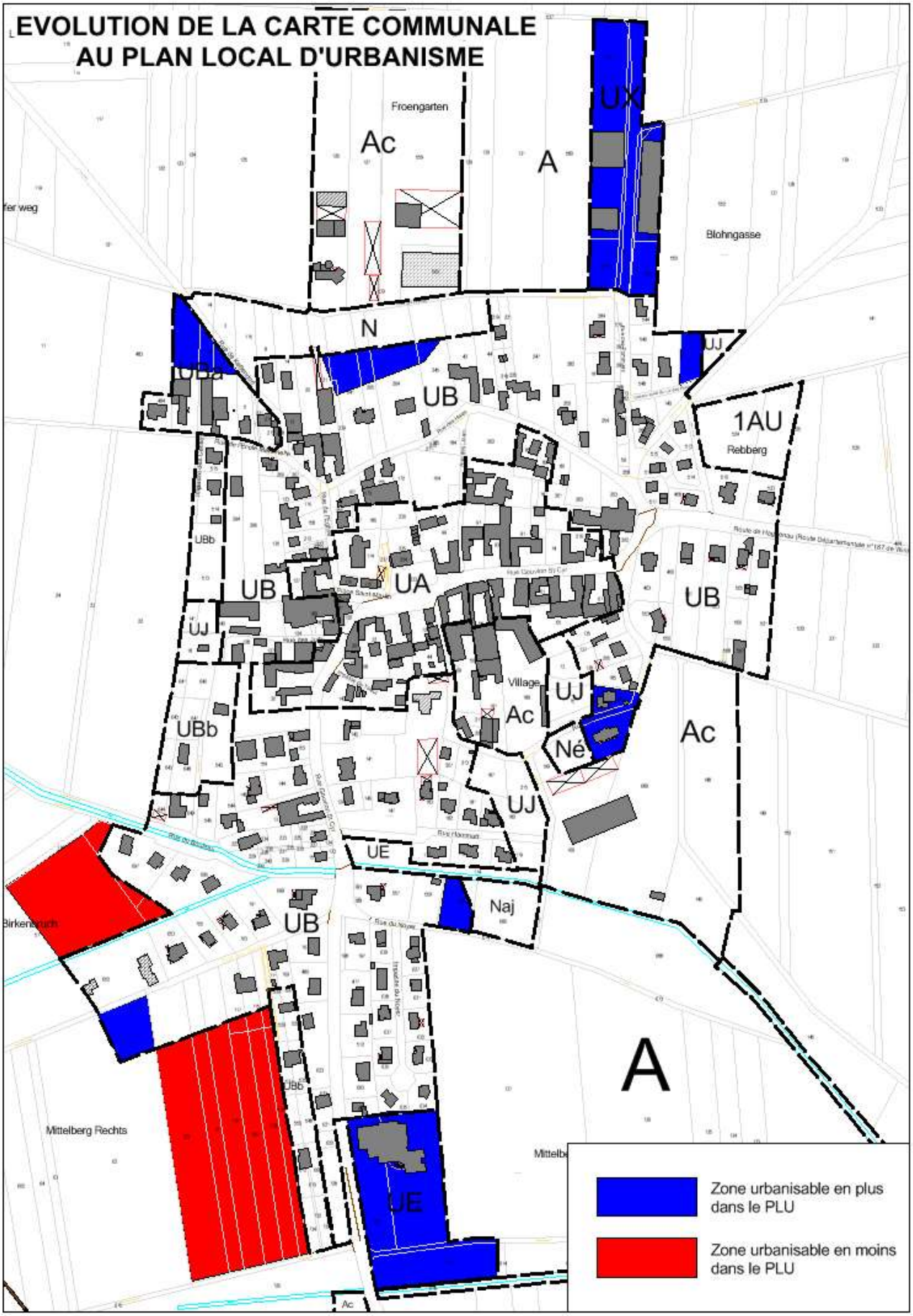
La municipalité souhaite donc se doter d'un Plan Local d'Urbanisme conforme aux textes de loi en vigueur.
Elle a donc prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette dernière précise également les modalités de concertation avec la population.

Cette élaboration s'accompagne :

- de la **prise en compte des contraintes** diverses qui concernent le ban communal, à savoir : le risque de coulées d'eaux boueuses, d'aléa retrait et gonflement des argiles, les Servitudes d'Utilité Publique, …

- d'une **association avec la population** dans le cadre de la concertation, tout au long de l'élaboration du document.


EVOLUTION DE LA CARTE COMMUNALE
AU PLAN LOCAL D'URBANISME
Froengarten
Ac
A
UX
Blohngasse
N
UJ
UB
1AU
Rebberg
UBb
UB
UA
UB
UJ
Village
UJ
Ac
UBb
Né
Ac
UJ
UE
Naj
UB
A
UBb
Mittelberg Rechts
UE
Ac
Zone urbanisable en plus dans le PLU
Zone urbanisable en moins dans le PLU

# I – OBJECTIFS CHIFFRES DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU PLU DE BERSTHEIM

## Une ouverture à l'urbanisation organisée dans le temps.

**Un objectif, à 10-15 ans, avec une progression moyenne annuelle de population de 1,5% par an**, soit environ 100 habitants supplémentaires pour atteindre environ 520 habitants (417 habitants en 2015).

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics et du banc communal au regard de sa structure viaire.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses besoins de production de logements en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique. En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages (2,7 aujourd'hui en moyenne, contre 4,4 en 1968 - chiffres INSEE) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population.

Si l'on fait correspondre cet objectif aux potentialités foncières de la commune, on notera que Berstheim dispose de dents creuses pouvant accueillir 14 logements et un potentiel de réinvestissement de logements vacants et de réhabilitation (10), les parcelles disponibles étant souvent affectées d'un phénomène bien ancré de rétention foncière.

**Le besoin de logements liés au desserrement de la taille des ménages.**

La projection du desserrement de la taille des ménages dans 10 à 15 ans, peut être estimée à 2,6 hab/log.
En 2015, le nombre d'habitants à Berstheim est de 417 pour 153 résidences principales, soit 2,7 hab/log.

1. A population constante, le besoin en logement augmente avec le phénomène de desserrement de la taille des ménages.

**Pour les 10 à 15 années à venir, nous considèrerons que la taille des ménages diminue de 0,1 hab/log. pour atteindre 2,6 habitants par logement.**
Ainsi, à population constante (417 habitants en 2015), le nombre de logements (résidences principales) va augmenter passant de 153 à 160 dans les 10 à 15 ans.

**La commune aura besoin de 7 logements supplémentaires pour répondre au desserrement de la taille des ménages.**

### Potentialités de logements liées au renouvellement urbain

**Dents creuses**

Les **dents creuses** représentent un potentiel de 1 ha. A raison de 17 log/ha cela nous fait 17 logements potentiels. En estimant un taux de rétention de 20%, on peut considérer que seules **14 logements** seront construits dans 10 à 15 ans en dents creuses.

**Logements vacants et réhabilitation**

**6 logements** vacants ont été identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (taux de fluidité de la vacance sur une commune de la taille de Berstheim) et 4 logements pourraient être réhabilités.

Si on compte le nombre de logements liés au desserrement de la taille des ménages (7), le potentiel de constructibilité en dents creuses (14), les réhabilitations et le réinvestissement des maisons vacantes (10), **un potentiel de 24 logements existe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Sur ces 24 logements, 7 seront occupés par des ménages liés au desserrement de la taille des ménages (donc sans apport de population supplémentaire pour la commune).**

Ce potentiel permettra **un apport de population,** en renouvellement urbain (à l'intérieur du bâti existant) **de 17 logements (à raison de 2,6 habitants par logement) donc de 44 habitants supplémentaires.**

La commune a donc défini **une zone UB** en extension de la rue des saules et **un secteur d'urbanisation future «Rebberg»** dans la continuité du bâti existant.

**rue des Saules**

0,55 ha reste de disponible en zone UB, rue des Saules.
Ce secteur n'est pas une zone d'extension, elle permet de densifier la rue des Saules.

Elle aura une densité minimale de 14 logements à l'hectare, ce qui fait un potentiel d'accueil minimum de **8 logements (21 habitants).**

**zone 1AU : Rebberg**

La zone 1AU a une superficie de 0,55 ha.
Le projet de révision du SCOTAN va imposer, dans les villages, au minimum 17 logements à l'hectare.

**Si on applique, ce chiffre, le secteur du Rebberg devra accueillir, au minimum 9 logements (24 habitants).**
**L'urbanisation en zone 1AU ne pourra se faire que lorsque la commune aura amené les réseaux en capacité suffisante au droit de la zone 1AU** (il n'y a pas de délai imposé par la loi pour la réalisation des travaux, en revanche, si une commune inscrit un secteur en zone 1AU c'est qu'elle souhaite ramener les réseaux dans un délai d'environ 5 ans).
**L'urbanisation se fera sous forme d'un aménagement d'ensemble de la zone et non au coup par coup.**

**Au total, environ 90 habitants pourront être accueillis dans l'enveloppe urbaine existante et dans les zones d'extension (rue des Saules et Rebberg).**

**Au total, le projet de PLU de Bertsheim permettra d'accueillir environ 90 habitants supplémentaires, ce qui est cohérent avec les objectifs du PADD et avec les orientions du SCOTAN.**

## II – RECAPITULATIF DES SURFACES DU PLU DE BERSTHEIM

| Zones du PLU | Descriptif | Surfaces en ha |
|---|---|---|
| **U Zone urbanisée** | | |
| UA | Bâti ancien | 3,70 ha |
| UB<br>UBa<br>UBb | Bâti récent | 17,67 ha<br>0,70 ha<br>1,54 ha |
| UJ | Arrière du bâti (construction de dépendances et annexes uniquement) | 0,80 ha |
| UE | Zone d'équipements sportifs, collectifs et de loisirs | 2,70 ha |
| UX | Zone à vocation d'activités | 1,30 ha |
| | *Sous-total* | **28,41 ha** |
| **UA Zone à urbaniser** | | |
| I AU | Zone d'urbanisation à court et moyen terme | **0,55 ha** |
| **A Zone agricole** | | |
| Ac | Zone agricole constructible | 7,17 ha |
| A | Zone agricole non constructible | 256,07 ha |
| | *Sous-total* | **263,24 ha** |
| **N Zone naturelle** | | |
| Né | Zone réservée aux équipements | 0,10 ha |
| Naj | Zone réservée à l'aire de jeux | 0,30 ha |
| Ns | Zone naturelle de stockage | 1,30 ha |
| Nx | Secteur naturel avec présence d'un bâtiment | 0,40 ha |
| N | Zone naturelle | 14,70 ha |
| | *Sous-total* | **16,80 ha** |
| | **Surface communale totale** | **309 ha** |

# C. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

## I – COMPATIBILITE AVEC LE SCOTAN

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOTAN) a été approuvé le 26 mai 2009. Sa révision a été arrêté le 29 janvier 2015.

**Le PLU de Berstheim doit être compatible avec le SCOTAN,** devenu principal document de référence, intégrateur des diverses politiques publiques en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat.

**Le PLU de Berstheim doit être compatible avec les orientations du SCOTAN, ce qui est démontré dans le tableau ci-dessous.**

| ORIENTATIONS DU DOG DU SCOTAN | COMPATIBILITE DU PLU DE BERSTHEIM AVEC SCOTAN |
|---|---|
| ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES | |
| **Bâtir un territoire équilibré** | |
| VILLAGES<br><br>Leur développement est nécessaire à l'équilibre du territoire, mais leur expansion spatiale est limitée et mesurée. On y privilégie l'emploi des surfaces urbanisées existantes.<br>Les éventuelles extensions urbaines à vocation économique doivent répondre aux besoins de desserrement des activités existantes ou à un développement limité d'activités nouvelles. Le potentiel maximal de développement économique en extension est fixé à 2 hectares.<br><br>Les extensions urbaines à vocation résidentielle sont limitées, proportionnées aux besoins de croissance du niveau de population atteint. | OUI |
| **Organisation générale du développement urbain** | |
| **Conforter les centres urbains**<br><br>Le développement des services à la population suscitant un large éventail d'activités (activités récréatives et culturelles, médecin, dentiste, laboratoire, crèche, coiffure, beauté, …) est favorisé par les politiques publiques. Ils doivent s'insérer de façon privilégiée dans les centres des villes, des bourgs et des villages, en veillant à tirer parti de leur capacité d'animation.<br><br>La création et l'extension de surfaces commerciales et artisanales est facilitée dans le tissu urbain (notamment pour l'alimentaire, l'équipement de la personne et le petit équipement de la maison).<br>**Dans les pôles d'équilibre, les pôles émergents et les villages**, les surfaces commerciales généralistes jusqu'à 500 m² sont implantées en priorité dans les centres urbains. On cherche à maximiser les relations et les interactions avec les équipements et les espaces de centralité existants. | OUI |

| ORIENTATIONS DU DOG DU SCOTAN | COMPATIBILITE DU PLU DE BERSTHEIM AVEC SCOTAN |
|---|---|
| ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES | |
| **Diversifier le développement urbain et favoriser le renouvellement**<br><br>Les opérations nouvelles d'extension urbaine ou les grandes opérations de renouvellement urbain (équivalentes ou supérieures à un hectare) à vocation majoritairement résidentielle comportent une diversité de formes urbaines (pavillonnaire, habitat groupé et intermédiaire, immeuble collectif) et de statut d'occupation permettant une réponse diversifiée aux besoins en logements.<br><br>La diversification des formes d'habitat doit permettre d'apporter des réponses aux besoins en logements de l'ensemble de la population, tenant notamment compte de l'âge et des capacités financières des différentes catégories de population.<br><br>Le renouvellement urbain doit, quant à lui, être au service d'une gestion économe de l'espace, à laquelle peut concourir la diversification des formes urbaines, mais s'inscrit surtout dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, fortement consommateur de foncier.<br><br>**Développement urbain et maitrisé des déplacements automobiles** | OUI |
| **ESPACES ET SITES NATURELS OU URBAINS A PROTEGER** | |
| **Préserver les milieux écologiques majeurs**<br><br>**Concilier développement du territoire et préservation de son fonctionnement écologique**<br><br>**Préserver les espaces et sites remarquables** | OUI |
| GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS OU ET A URBANISER ET ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS | |
| **Equilibre entre urbanisation et espaces naturels et forestiers**<br><br>**Assurer une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain**<br><br>**Préserver les espaces nécessaires à l'agriculture** | OUI |

| ORIENTATIONS DU DOG DU SCOTAN | COMPATIBILITE DU PLU DE BERSTHEIM AVEC SCOTAN |
|---|---|
| OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET A LA CONSTRUCTIONDE LOGEMENTS SOCIAUX | |
| **Accroître le parc de logements**<br><br>Enfin, les villages, dont la croissance est mesurée, sauf justification particulière argumentée au regard des besoins des populations actuelles et futures, développent l'habitat à hauteur de 275 logements par an.<br><br>**Diversifier l'offre en logement** | OUI<br>0,56 log/an/100 hab, soit pout Berstheim<br>2 à 3 logements par an. |
| OBJECTIFS RELATIFS A LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS | |
| **Limiter l'usage de la voiture pour les développements domicile/travail**<br><br>**Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports collectifs** | OUI |
| OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL | |
| **Equipement commercial et artisanal**<br><br>**Hiérarchiser les projets de secteurs d'activités**<br>**Mettre en place les conditions de développement d'activités**<br>**Développer et valoriser les spécificités territoriales**<br>**Diversifier et renforcer les commerces et services**<br><br>**Localisation préférentielle**<br><br>**Continuité urbaine**<br>**Zones d'activités**<br>**Activités commerciales** | OUI |
| OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES ET A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE | |
| **Préserver et valoriser les paysages naturels et urbains**<br><br>**Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville** | OUI |
| OBJECTIFS RELATIFS A LA PREVENTION DES RISQUES | |
| **Prévenir les risques d'inondation, de coulées de boues et de mouvements de terrain**<br><br>**Prévenir les risques pour la salubrité publique**<br><br>**Prendre en compte les pollutions et les nuisances**<br><br>**Améliorer la qualité de l'air**<br><br>**Sécuriser l'approvisionnement en eau potable** | OUI |

| ORIENTATIONS DU DOG DU SCOTAN | COMPATIBILITE DU PLU DE BERSTHEIM AVEC SCOTAN |
|---|---|
| CONDITIONS PERMETTANT DE FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION PRIORITAIRE DANS LES SECTEURS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS | |
| LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES | |

## II – COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

**Le PLU de BERSTHEIM respecte les orientations fondamentales du SDAGE pouvant trouver une application dans les documents d'urbanisme**

| Orientations fondamentales du SDAGE | Prescriptions du PLU de BERSTHEIM |
|---|---|
| Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité, | La réserve en eau est suffisante pour alimenter les futures constructions. |
| Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et de boues de station d'épuration, | La quasi totalité de la commune est en assainissement collectif. |
| Restaurer ou sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'auto-épuration, | Préserver les ripisylves des cours d'eau et interdiction de toute construction à moins de 6 m des berges. |

## III – COMPATIBILITE AVEC LE SRCE

Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est prévue dans un réservoir de biodiversité ou au niveau d'un corridor écologique identifié par le SRCE.

Le plan local d'urbanisme de la commune participe à la protection des corridors écologiques locaux.

Le PLU respecte les objectifs du SRCE.

# 4 PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

# A. EVALUATION DES INCIDENCES DU PADD

## I. PRESERVER LE PAYSAGE, LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE DE BERSTHEIM ET PRESERVER LES MILIEUX NATURELS

➢ **Préserver l'identité de son village et valoriser son cadre paysager**

| Effets attendus | Incidences sur l'environnement | | Mesures de préservation et effets compensatoires |
|---|---|---|---|
| | Incidences positives | Incidences négatives | |
| **Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des transformations du bâti et des nouvelles constructions.** | | | |
| - Valorisation du patrimoine architectural et paysager.<br><br>- Respect de la forme urbaine traditionnelle<br><br>- Mutations et densification du bâti cohérentes.<br><br>- Préserver le patrimoine rural | - Développement de l'attractivité de la commune.<br><br>- Préservation de l'identité du village ancien. | | - Elaboration du zonage et dispositions réglementaires prises en ce sens.<br><br>- Réglementation sur l'implantation, l'aspect des constructions en zone urbaine adaptées à l'environnement architectural et paysager.<br><br>- Mesures pour éviter les constructions à usage d'habitation à l'arrière des habitations (inscription en zone UJ).<br><br>- Identifier les éléments remarquables du paysage (calvaire) sur le plan de zonage. |
| **Préserver le cadre paysager** | | | |
| - Préserver l'espace boisé et les haies dans les cultures<br><br>- Protéger de l'urbanisation les secteurs à forte sensibilité environnementale tels que les zones humides | - Contribution à une meilleure qualité paysagère. | - Limitation des possibilités d'urbanisation | - Création d'un secteur N |

➢ **Préserver son patrimoine naturel sur l'ensemble de son territoire**

| Effets attendus | Incidences sur l'environnement | | Mesures de préservation et effets compensatoires |
|---|---|---|---|
| | Incidences positives | Incidences négatives | |
| **Préserver voire restaurer l'identité paysagère et les milieux biologiques** | | | |
| - Préservation et protection des milieux naturels remarquables | - Préservation de la diversité faunistique et floristique.<br><br>- Préservation de la diversité paysagère. | - Limitation des possibilités d'urbanisation. | - Inscription en zone N des haies et boisements en milieu agricole<br><br>- La végétation de bord de cours d'eau contribue également à la biodiversité.<br><br>- Inscription en zone naturelle (N) |
| - Préservation des prés-vergers, en périphérie urbaine. | - Préservation des paysages identitaires de la commune en périphérie des constructions. | | - Inscription en zone naturelle N ou UJ. |
| - Préserver les trames vertes et bleues le long des cours d'eau | - Préservation de la diversité paysagère.<br><br>- Préservation de la diversité faunistique et floristique. | | |
| - Prise en compte du risque de coulées de boues et de la problématique hydraulique du Betengraben | - Limiter le risque | | - Inscription en emplacements réservés de secteurs pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales |

## II. ACCUEIL ET MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

➢ **Maintien et pérennisation de son potentiel économique**

| Effets attendus | Incidences sur l'environnement | | Mesures de préservation et effets compensatoires |
|---|---|---|---|
| | Incidences positives | Incidences négatives | |
| **Favoriser le maintien et le développement de l'activité existante** | | | |
| - Conserver et développer le dynamisme économique au sein du milieu urbain<br><br>- Favoriser le développement local<br><br>- Maintenir l'activité agricole | - Maintien et création d'emplois.<br><br>- Renforcement de l'attractivité de la commune. | - Développement possible de nuisances et de pollutions en secteur d'habitat. | - Mixité des fonctions autorisée au sein du village.<br><br>- Inscription en zone Ac de deux secteurs pour autoriser les exploitants à se développer. |

## III. DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

➢**. Poursuivre un développement équilibré et diversifié, maîtrisé dans le temps et l'espace**

| Effets attendus | Incidences sur l'environnement | | Mesures de préservation et effets compensatoires |
|---|---|---|---|
| | Incidences positives | Incidences négatives | |
| - Développement annuelle de sa population de 1,4% (soit 100 habitants supplémentaire d'ici 2027) | - Meilleure intégration des nouveaux habitants.<br><br>- recentrer les zones d'extension sur le village avec des connexions viaires. | - Limitation des disponibilités foncières. | - Dispositions réglementaires permettant une densification au sein des zones urbaines. |
| - Prévoir des logements locatifs) | - Favoriser la mixité sociale. | | |

➢ **Préserver la qualité de vie de ses habitants**

| Effets attendus | Incidences sur l'environnement | | Mesures de préservation et effets compensatoires |
|---|---|---|---|
| | Incidences positives | Incidences négatives | |
| **Préserver et améliorer le fonctionnement urbain** | | | |
| - Création de liaisons piétonnières au sein du village.<br><br>- Optimisation des déplacements et anticipation du problème du stationnement | - Encouragement à la circulation douce dans la commune. | - Sécurité des usagers à assurer. | |

## B. PRISE EN COMPTE DE LA LOI GRENELLE 2 DANS LE PLU DE BERSTHEIM

L'élaboration des documents d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du **Grenelle de l'Environnement** et plus précisément **de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009** de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement dite "Grenelle 1" et du projet de loi d'Engagement National pour l'Environnement dit "Grenelle 2" et **de la Loi n°2010-788 (Grenelle 2) du 12 juillet 2010.**

La loi Grenelle 1 énonce plusieurs objectifs que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte, dont :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération,
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,

**L'article L 110 du Code de l'Urbanisme** précise que « *le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de* ***gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages****, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation,* ***la restauration et la création de continuités écologiques****, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. ».*
Un des objectifs de la Loi Grenelle 2 est **la préservation de la biodiversité**. Le bon fonctionnement des écosystèmes et la qualité écologique des eaux contribuent à la biodiversité.
La loi Grenelle 2 met en avant l'institution **de la Trame verte et bleue.** Cette démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, en d'autres termes assurer leur survie. Cette trame contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, prévention des zones inondables, amélioration du cadre de vie.

**Sur le territoire de BERSTHEIM, le PLU s'inscrit bien dans ces préoccupations de développement durable.**

**En effet :**

**. La commune privilégie le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** existante plutôt que des extensions linéaires de l'urbanisation. Une seule zone 1AU (minimum 17 logements à l'hectare) a été identifiée.

**- La commune a inscrit l'inconstructibilité de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau.**

**- Quelques haies en milieu agricole ont été inscrites en zone naturelle dans un intérêt paysager,**

**- Les zones humides ont été inscrites en zone naturelle.**

**- protection de la trame verte et bleue des ripisylves des cours d'eau,**

**- pas de fragmentation de l'habitat du Hamster.**

**- Emplacements réservés inscrits pour la réalisation de bassins de rétention pour le problème hydraulique au niveau du fossé du Betengraben.**

**- Prise en compte des risques naturels**

## C. INCIDENCES DU PLU SUR LE GRAND HAMSTER

**La commune de Berstheim ne se situe pas au sein de la zone de protection stricte du Grand hamster.**

Depuis 2001, aucun terrier de Hamster commun n'a été recensé sur la commune de Berstheim. Les terriers les plus proches du banc communal ont été recensés en 2008. Aucun terrier de moins de deux ans n'est situé à moins de 600 mètres de la commune. Ainsi aucune incidence n'est attendue sur les individus de Grand hamster.

Le projet de PLU a inscrit quelques secteurs en zones constructibles (habitat ou agricole), sur des terrains favorables au Hamster. Pour rappel, les surfaces favorables au Grand hamster correspondent aux surfaces qui ne sont pas occupées par la forêt, vergers, zones humides, espaces bâtis ou artificialisés).

Cinq secteurs (deux à vocation agricole constructible) et un à vocation habitat, sont identifiés comme secteur favorable au Hamster. Il s'agit de zone de cultures, aux abords immédiats des zones d'habitat.

**Etude de la fragmentation et impact sur la connectivité**

**L'aire vitale** correspond à la surface minimale nécessaire au maintien d'une population viable et est estimée à 600ha de sols et de milieux favorables d'un seul tenant.

**La fragmentation** est définie dans le Document cadre comme le découpage et la réduction d'une aire vitale (composée de milieux favorables sur des sols favorables) sous le seuil de 600 hectares (ONCFS, 2009).

La fragmentation est liée à l'urbanisation, englobant les infrastructures routières, pouvant constituer des obstacles aux déplacements, et à l'agriculture, via l'augmentation du parcellaire, entraînant un risque d'isolement des populations (sources citées dans le Plan d'action).

Dans les faits, il peut y avoir fragmentation si :

- le projet consomme une surface, portant ainsi à moins de 600 ha une aire vitale ;
- le projet rompt une aire vitale, en urbanisant un goulet d'étranglement, par exemple.

Les zones d'extensions prévues selon le zonage du PLU consommeront si elles sont entièrement urbanisées environ 3.1 hectares d'habitat favorable au Grand hamster**. Ces extensions ne sont pas de nature à réduire une aire vitale à moins de 600ha. Ainsi, le projet de PLU n'induit pas de fragmentation d'aire vitale du Grand hamster.**

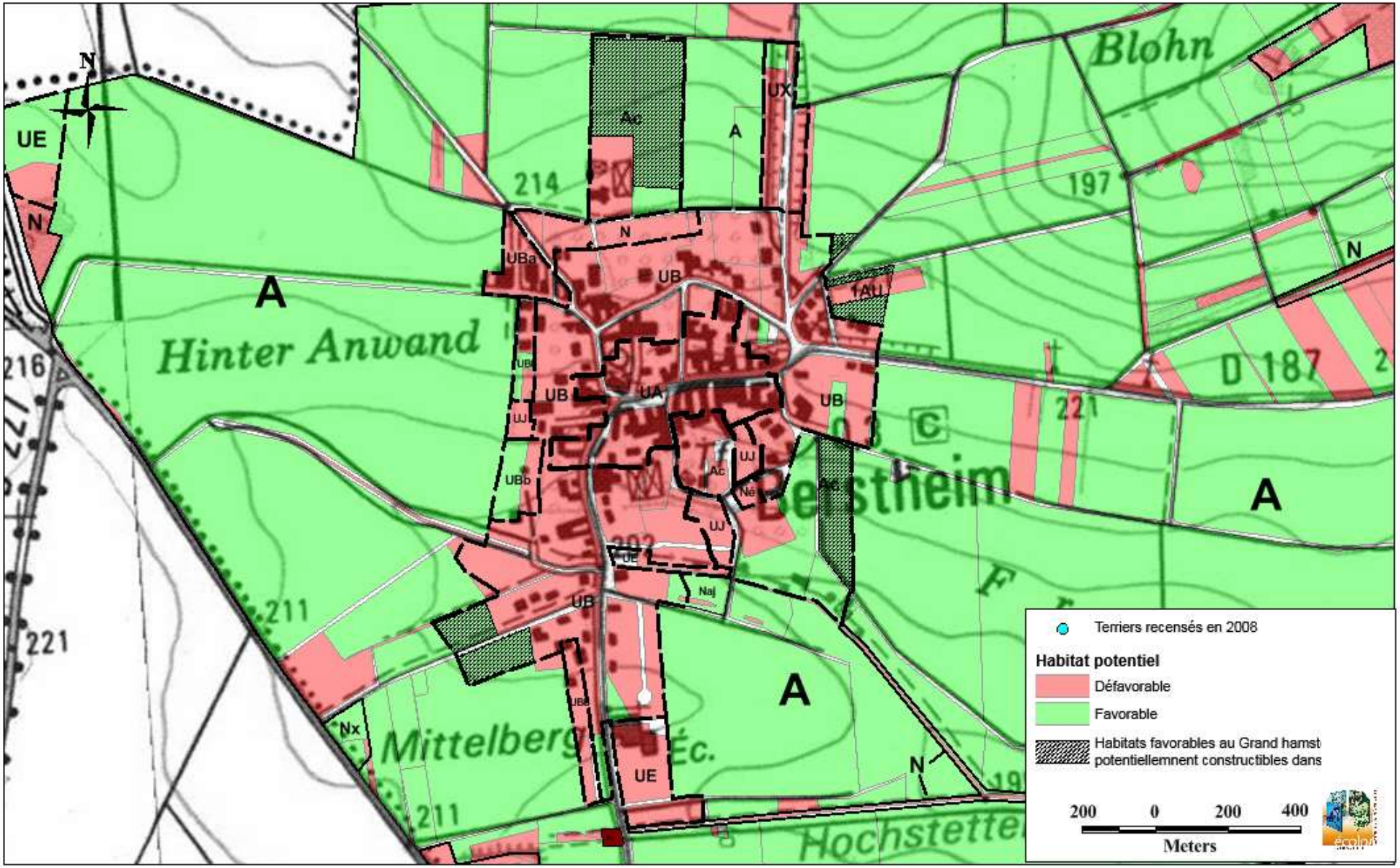
**La connectivité** est définie comme la capacité de déplacement d'individus entre deux aires vitales différentes, éventuellement en traversant des milieux ou des sols défavorables.

Les projets d'extension se trouvent en continuité avec du bâti existant le plus souvent au sein de zones agricoles qui ne joue pas de rôle de connexion entre des habitats favorables.

L'obstacle qu'induit la potentielle urbanisation de ces zones ne portera pas atteinte à la capacité de déplacement des individus entre deux aires vitales (connectivité) car de vastes espaces agricoles restent disponibles.

**En ce sens, le projet de PLU n'a pas d'impact sur la connectivité des aires vitales.**

## PLU DE BERSTHEIM



## D. INCIDENCES DU PLU SUR LES AUTRES ESPECES FAUNISTIQUES

### AVIFAUNE

Les espèces de passereaux recensées sur le banc communal de Berstheim sont toutes des espèces de passereaux communs.

Deux espèces, le Bruant jaune et le Moineau friquet, présentent un statut de conservation défavorable selon la liste route nationale des oiseaux nicheurs. Ces espèces globalement inféodées aux milieux ouverts parcourus d'éléments buissonnants. Deux espèces de rapaces, la Buse variable et le Faucon crécerelle fréquentent également ces espaces agricoles ouverts. Plusieurs espèces plus forestières comme le Pinson des arbres fréquentent les boisements situés à l'Est de la commune. Enfin des espèces ubiquistes telles que les espèces de Mésanges ont également été recensées.

Le classement des éléments boisés (ripisylve, verger, boisements, haies) en zone « N » permet de maintenir à long terme des habitats favorables aux espèces d'oiseaux présentes sur la commune.

**Ainsi, il est considéré que le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les espèces d'oiseaux recensées sue la commune de Berstheim.**

### MAMMIFERES TERRESTRES

Les zones boisées sont fréquentées par des espèces de gros gibier telles que le Chevreuil ou le Sanglier. L'Ecureuil roux, espèce protégée liée aux boisements est également présente sur la commune de Berstheim.

Concernant les milieux agricoles, on note la présence du Lièvre brun.

L'ensemble des milieux nécessaires à la préservation des espèces protégées est maintenu de manière durable par le classement, notamment des boisements en zone « N ». Aucune incidence du projet de PLU n'est donc attendue concernant les mammifères terrestres.

## E. INCIDENCES DU PLU SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

**Au niveau régional : le SRCE**

Concernant les continuités écologiques, les enjeux, selon le SRCE, sont le maintien du réseau de réservoirs et corridors existant d'une part (préservation) et la remise en bon état de ceux qui le nécessitent d'autre part (restauration), en garantissant le maintien de la qualité des milieux, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des espèces qui y sont associées

La commune de Berstheim est située au Sud du noyau de biodiversité représenté par la forêt d'Haguenau. Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié au droit des limites communales.

De même, aucun point ou zone à enjeux liés à la fragmentation à traiter prioritairement n'a été identifié au sein de la commune de Berstheim.

Concernant les éléments et les objectifs de la Trame verte et bleue, la commune de Berstheim n'est pas concernée par des corridors écologiques d'importance régionale qu'ils soient à préserver ou à remettre en bon état.

**Au niveau local**

Les objectifs du SRCE se traduisent à l'échelle locale, sur la commune de Berstheim, par le classement en zone « N » des ripisylves, boisements, et d'une partie des vergers. Ce classement doit permettre le maintien durable des structures paysagères favorables au déplacement de la faune, dans une matrice agricole intensive apparaissant globalement défavorable.

Les zones d'extension du PLU, potentiellement constructibles (zone 1AU, zone AU, et UJ) sont localisées dans leur totalité en continuité du bâti existant et concernent de faibles surfaces. L'urbanisation future de ces zones ne constituera pas d'obstacle au déplacement de la faune.

En revanche, il faut noter la destruction probable d'environ 0.2 hectare de verger dans la zone 1AU à l'Est de la commune. Pour pallier à la destruction d'une partie du verger, il est proposé dans le règlement du PLU, la plantation d'un moins deux arbres fruitiers dans chaque parcelle aménagée.

**Dans ces conditions, il est considéré que le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les continuités écologiques, tant au niveau régional qu'au niveau local.**

## F. INCIDENCES DU PLU SUR LES HABITATS BIOLOGIQUES

L'ensemble des habitats « zones humides » sera préservé dans le cadre du projet de PLU par leur classement en zone « N ».

Il en est de même concernant les éléments boisés (petits bois, bosquets), principalement localisés à l'Est du banc communal.

Les autres secteurs identifiés comme présentant un intérêt biologique sont essentiellement localisés en zone « A », non constructible, selon le zonage du PLU.

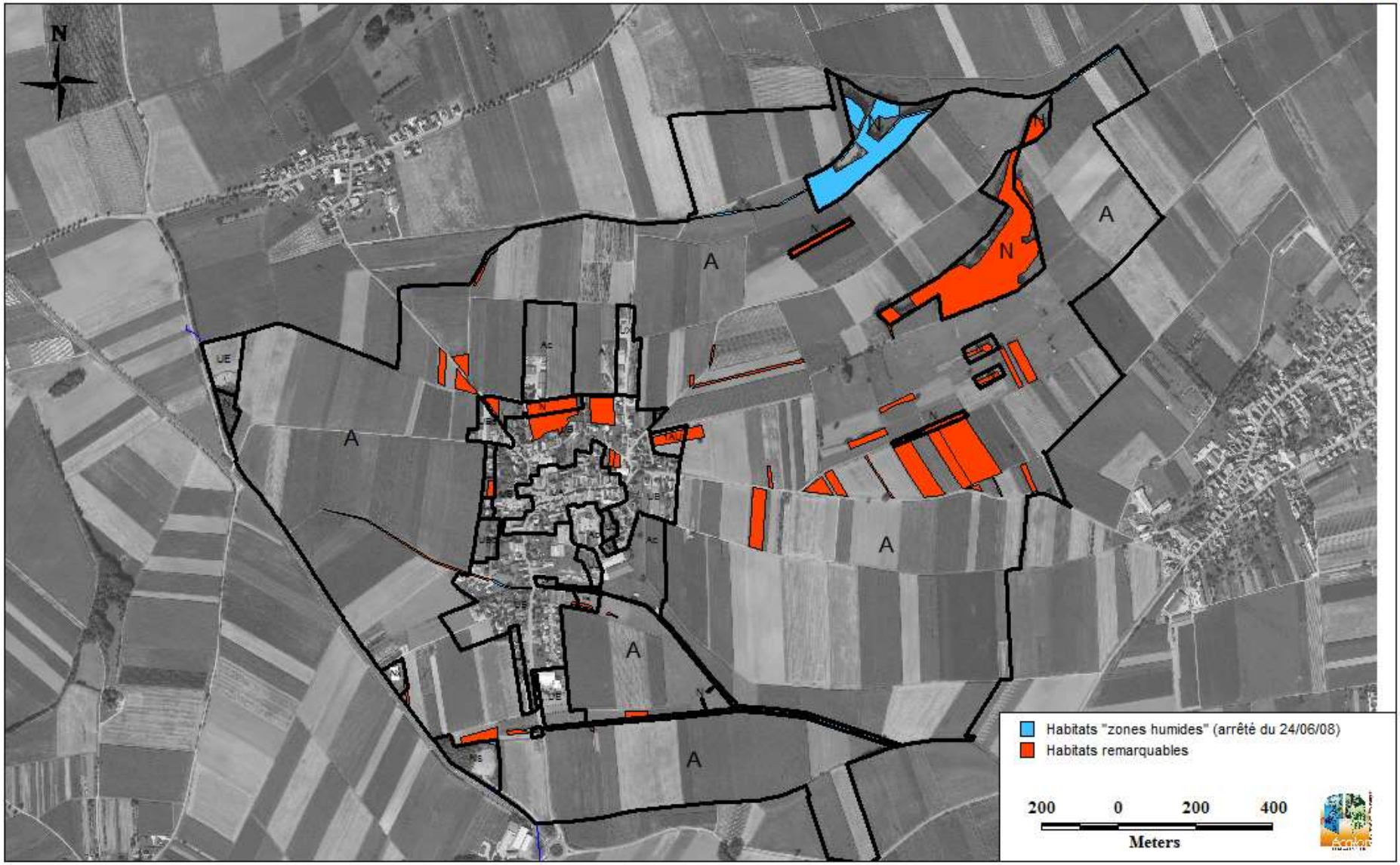
Ces classements permettent la préservation de la quasi-totalité des habitats biologiques remarquables sur la commune de Berstheim.

Il faut cependant noter la destruction possible de 0.2 hectare de vergers, localisés au sein d'une zone « 1AU » dans la continuité Est du bâti existant du village. L'impact de

cette destruction est jugé faible. En effet, la surface potentiellement détruite représente environ 2.3% de la surface totale des vergers sur la commune de Berstheim. Il sera tout de même imposé la plantation de deux arbres par parcelle urbanisée dans ce secteur.

**Au vu de ces éléments, il est considéré que le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les habitats biologiques.**

## PLU DE BERSTHEIM



# G. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 a renforcé cette obligation règlementaire en fixant une liste nationale des documents de planification qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000.

Le projet d'élaboration du PLU de BERSTHEIM rentre dans cette catégorie. A ce titre, il est donc soumis à évaluation des incidences Natura 2000, ce qui est l'objet ce cette partie.

## I. DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

Des sites Natura 2000 Sites d'Intérêts Communautaires (SIC) et Zone de Protection Spécifique (ZPS) FR4211790 sont présents sur la commune de Haguenau, à une dizaine de kilomètres au Nord Est de Bertsheim.

## II. INCIDENCES DU PLU SUR CE SITE NATURA 2000 LE PLUS PROCHE

Le projet du PLU n'aura pas **d'incidence sur ce site Natura 2000** et sur les habitats et espèces qui ont justifié son intégration au réseau Natura 2000.

Communauté d'Agglomération de Haguenau

COMMUNE DE
BERSTHEIM

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 –PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18/05/2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER

écolor BUREAU D'ÉTUDES & D'AMÉNAGEMENTS ÉCOLOGIQUES
7 place Albert Schweitzer - 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 - Fax 03 87 03 00 96
e-mail : ecolor.be@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

INTRODUCTION 4

HABITAT ET CADRE DE VIE 6

ENVIRONNEMENT-PAYSAGE 9

ACTIVITES ECONOMIQUES 10

LES EQUIPEMENTS – PRISE EN COMPTE DU RISQUE 11

LES DEPLACEMENTS 12

## PORTEE ET CONTENU DU PADD

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000),
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003),
- La Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 04 août 2008,
- La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE, dite "loi Boutin") du 25 mars 2009,
- **La loi portant Engagement National pour l'Environnement "Grenelle 2", promulguée le 12 juillet 2010 et adoptée par le Sénat par décret n°2011-62 du 14 janvier 2011.**

La portée et le contenu du PADD sont modifiés par l'application de la Loi Grenelle 2.

Le PADD doit désormais :

**- définir en outre les orientations en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

**- arrêter les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

**- fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :** « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à **l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :**

**1. « L'équilibre entre : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,** l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

**2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenus par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune.

Le PADD fixe les **orientations générales** d'urbanisme et d'aménagement qui concernent **l'organisation générale du territoire.** Il définit une **politique d'ensemble** apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le PADD de BERSTHEIM s'organise autour de 5 grands thèmes que sont :

- L'Habitat et le Cadre de vie
- L'Environnement
- Les Activités
- Les Equipements
- Les déplacements

Ces 5 thèmes convergent vers un même objectif **: tendre vers un schéma d'aménagement adapté à l'identité de la commune, équilibré et respectueux de l'environnement.**

# HABITAT ET CADRE DE VIE

## CONSTAT

L'analyse socio-économique de BERSTHEIM a permis de dégager plusieurs affirmations :

- Augmentation annuelle de 1,2% de la population entre 1999 et 2013,
- une population jeune,
- diminution de la taille des ménages (2,7 habitants par logement en 2015),
- un parc de logement diversifié, avec une part de logements locatifs importante (30% (une cinquantaine de logements) du parc de logements),
- une part de logements vacants moyen (5,5% des résidences principales),
- Forte proportion de personnes vivants seules,
- un potentiel d'accueil (dents creuses) relativement important qui pourrait accueillir entre 10 et 15 constructions nouvelles, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- un bon niveau d'équipements publics,
- un parc de bâti ancien avec des maisons anciennes avec cour intérieure de volumétrie imposante, avec un alignement et une continuité (rue Gouvion Saint Cyr, rue de l'Eglise, rue des Loups, rue des Haies)
- Pression foncière avec la proximité de Haguenau.

BERSTHEIM s'inscrit dans un territoire attractif, sous l'influence de l'agglomération de Haguenau, située à une petite dizaine de kilomètres, à l'Est.
Elle souhaite toutefois, préserver son caractère de village, avec son village ancien.

## OBJECTIFS

La commune de BERSTHEIM a une volonté de densifier le cœur du village (dents creuses et maisons vacantes) et ainsi réduire la consommation de l'espace agricole.
La commune souhaite continuer à avoir une offre diversifiée en logements. Elle a également pour objectif de préserver la qualité architecturale des bâtiments anciens.

### Orientation n°1 : volonté de poursuivre un développement raisonné de l'habitat en limitant l'étalement urbain

**- L'objectif est, dans les 15 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population de 1,4%.**
En 2015, la population de BERSTHEIM est de 417 habitants, soit environ 100 habitants supplémentaires jusqu'en 2027.

### Orientation n°2 : assurer une gestion économe de l'espace

**- Privilégier la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (tout en préservant une trame verte à l'intérieur du bâti existant) et éviter l'étalement urbain le long des axes de communication,** dans un souci de réduction de l'économie de l'espace agricole.
**Ces dix dernières années 3,8 ha ont été consommés, à Berstheim, pour des constructions (2,3 ha pour des constructions à usage d'habitat et 1,5 ha pour des constructions à usage d'activité et agricole).**

Le développement de Berstheim se limite quasiment à l'enveloppe urbaine existante, seule une zone 1AU de 0,55 ha a été inscrite au PLU.
De plus, rue des Saules, il reste 0,55 ha de surface constructible, en UB.
Ainsi, 1,10 ha de surface UB disponible et 1AU (zone d'extension) sont inscrit au PLU.

**L'objectif du PLU est donc de diminuer d'environ de moitié la consommation foncière agricole et naturelle, par rapport aux dix dernières années, pour des constructions à usage d'habitation.**
**Une densité minimale de 17 log/ha sera appliquée dans la zone d'extension prévue dans le PLU.**

**- Prendre en compte les possibilités de mutation du bâti ancien, ainsi que les logements vacants.**

## Orientation n°3 : maintenir une offre de logements diversifiée

- Maintenir et favoriser une offre de logements locatifs (logements aidés et privés) et favoriser une diversité de la typologie des logements (petits collectifs, habitat intermédiaire et logements de petites tailles) afin de répondre aux attentes des populations les plus jeunes et plus âgées, ainsi qu'aux ménages aux revenus modestes par une offre de logements adaptées.

## Orientation n°4 : Préserver l'identité du cœur du village et préserver le cadre de vie des habitants

- La commune souhaite préserver l'identité du centre ancien, tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.

- Préserver les secteurs de vergers-jardins à l'arrière des habitations.

- La commune a la volonté de préserver son patrimoine rural (calvaires, …). Cette protection se fera par le biais des "éléments remarquables du paysage", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ ».

## Orientation n°5 : Rechercher une optimisation des déplacements

- Brancher les nouvelles zones d'extension au bâti existant par un réseau viaire et par des liaisons piétonnières. Rechercher l'optimisation des déplacements doux vers les équipements collectifs.

- Gérer les problèmes de stationnement dans certaines rues du village et près des deux locatifs (carré de l'habitat).

- Anticiper la problématique du stationnement dans les zones d'extension.

- La commune souhaite maintenir l'offre en matière d'équipements publics et de

services à la population et la développer. Elle souhaite réaliser une aire de jeux pour les jeunes du village.

# ENVIRONNEMENT-PAYSAGE

## CONSTAT

D'un point de vue environnemental et paysager la commune de BERSTHEIM est caractérisée par :

- Deux cours d'eau sont répertoriés sur la commune, d'une part le Sommerbaechel au Nord du village et d'autre part le Betengraben au Sud-Est, tous deux accompagnés d'une végétation caractéristique de roselières, de Saules et de prairies/pâtures humides aux abords.
- la présence de prairies humides dans le vallon du Sommerbaechel,
- la présence de trames bleues et vertes formées par les cours d'eau,
- la commune est incluse dans l'aire historique du Grand Hamster,
- problèmes hydrauliques au niveau du Betengraben.

## OBJECTIFS

Le paysage de BERSTHEIM est caractérisé par un paysage environnant dominé par des terres cultivées et des prairies/pâtures très faiblement arborées, quelques vergers accompagnent la périphérie de l'agglomération.
L'environnement naturel est présent avec des milieux naturels diversifiés (vallon du Sommerbaechel), boisements, prairies humides, vergers-jardins, ripisylve).
Les constats conduisent à prendre des orientations pour préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage sur la commune et préserver les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire, en lien avec les territoires voisins.

### Orientation n°1 : Préserver l'environnement

- Protéger les boisements et autres éléments de végétation.

- Maintenir et renforcer les continuums biologiques (Trame verte et bleue) formés par les ripisylves, haies, prairies, ..) aux abords du ruisseau du Sommerbaechel et du Betengraben.

- Préserver les zones humides du vallon du Sommerbaechel,
Ces éléments de végétation jouent un rôle hydraulique, climatique, environnemental et paysager.

- Préserver la biodiversité sur la commune.

- Préserver une zone tampon entre les secteurs d'habitat et la zone de culture.

- Préserver les espaces de vergers-jardins aux abords du bâti.

- Préserver l'activité agricole.

- Favoriser les opérations de développement de l'urbanisation intégrant la **problématique de développement durable** (encourager l'utilisation des énergies propres et renouvelables, prendre en compte la gestion alternative des eaux pluviales, développer les modes de déplacements doux et l'utilisation des transports en commun.

### Orientation n°2 : protéger le patrimoine urbain

- Valoriser et préserver le patrimoine architectural et urbain en s'appuyant sur un recensement et une analyse de ce patrimoine.

- Règlementer l'aspect extérieur des constructions dans le règlement du PLU,

- Permettre la réhabilitation des bâtiments anciens en préservant leur valeur patrimoniale.

# ACTIVITES ECONOMIQUES

## CONSTAT

BERSTHEIM se positionne comme une commune attractive en terme économique.
Elle présente :

- une activité économique importante avec quelques artisans et plusieurs exploitants agricoles.
- une nombre d'emplois important proposé sur la commune,
- une dynamique de l'emploi qui permet à 15% des actifs de la commune de travailler sur leur lieu de résidence, réduisant ainsi les déplacements domicile-travail trop important.
- très peu de commerce dans le village.
- déchèterie installée en bordure de la RD 419.

## OBJECTIFS

D'un point de vue économique, il s'agit pour la commune de conserver les activités existantes sur son territoire et d'accueillir de nouvelles activités, avec une prise en compte des problématiques environnementales et dans un souci de cohérence (gestion des nuisances, …) avec les secteurs résidentiels.

### Orientation n°1 : Maintenir et développer l'activité économique

- Maintenir les activités existantes en gérant les nuisances potentielles qu'elles pourraient engendrer sur le cadre de vie de la population,

- Permettre le développement des activités horticoles et agricoles,

- Maintenir l'activité agricole existante et favoriser une démarche d'intégration architecturale pour les futures constructions dédiées à l'agriculture (volumes, aspect extérieur des bâtiments).

# LES EQUIPEMENTS – PRISE EN COMPTE DU RISQUE

## CONSTAT

La commune possède un taux d'équipement relativement important pour une commune de la taille de BERTSHEIM.
Le pôle administratif et loisirs se situe au centre du village tandis que le pôle éducatif (école) est localisé en entrée sud du village.
Zonage d'assainissement réalisé.
La commune est concernée par :

- l'aléa moyen retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa moyen du risque sismique.
- un risque potentiel élevé d'érosion des terres et de coulée de boues

## OBJECTIFS

La proximité de Haguenau, la diversité et le taux moyen d'équipements et de services constituent un atout indéniable pour la commune.
Le maintien de cette offre apparait comme un enjeu important pour la commune et pour l'accueil de nouveaux habitants.

### Orientation n°1 : Maintenir et Développer l'offre en équipement public

- Prendre en compte la problématique assainissement.

### Orientation n°2 : Prendre en compte les aléas présents sur la commune.

- Prendre en compte l'aléa coulée de boue, sismique, érosion des terres.

### Orientation n°3 : Prendre en compte les énergies renouvelables et les équipements numériques

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables par la bonne orientation des futures constructions face au soleil et les équipements numériques.

# LES DEPLACEMENTS

## CONSTAT

Plusieurs constats ressortent du diagnostic :

- Axe structurant RD 419 passe en limite Sud-Ouest du territoire,
- Ligne 201 (réseau 67) : Val de Moder-Strasbourg dessert la commune avec un arrêt au giratoire de la RD 419
- Connexion à Strasbourg via les gares d'Haguenau et Mommenheim (moins de 10 minutes) par la ligne de Bus.

## OBJECTIFS

Améliorer les déplacements « doux », piétons, cyclistes et améliorer les liaisons entre les secteurs bâtis.
Privilégier les zones d'extension raccordée au réseau de transport en commun.

Bureau d'études ECOLOR
7, place A. Schweitzer
57 930 FENETRANGE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Commune de BERSTHEIM

## REGLEMENT GRAPHIQUE

**Echelle 1/2000**

**Limite communale**

**Limite de section**

**Limite de zone**

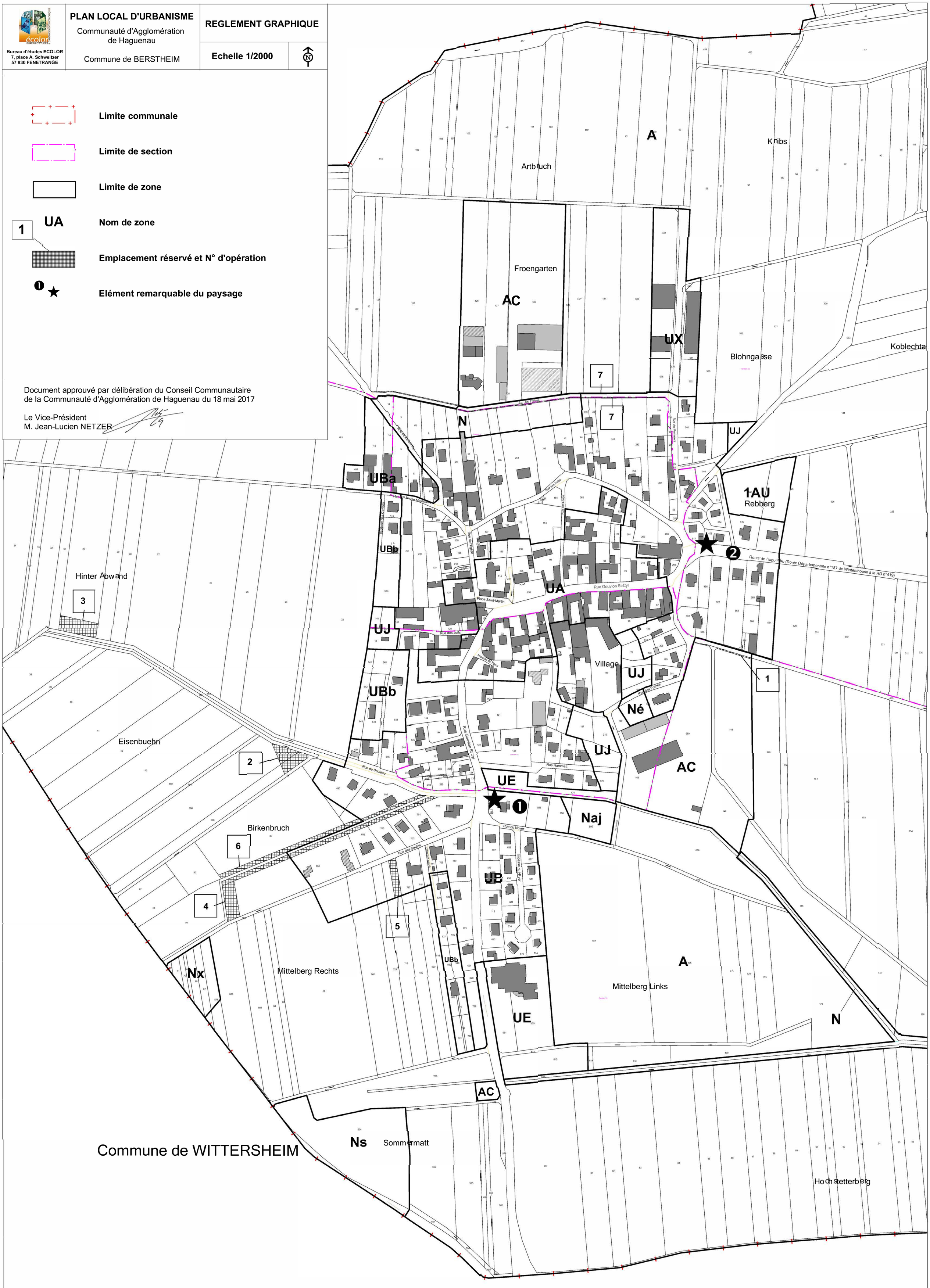
**UA** **Nom de zone**

**1** **Emplacement réservé et N° d'opération**

**❶ ★** **Elément remarquable du paysage**

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18 mai 2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER



Bureau d'études ECOLOR
7, place A. Schweitzer
57 930 FENETRANGE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Commune de BERSTHEIM

## REGLEMENT GRAPHIQUE

Echelle 1/5000

**Limite communale**

**Limite de section**

**Limite de zone**

**UA** **Nom de zone**

**1** **Emplacement réservé et N° d'opération**

**Elément remarquable du paysage**

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18 mai 2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER

Communauté d'Agglomération de Haguenau

COMMUNE DE
BERSTHEIM

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – REGLEMENT

### Règlement écrit

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18/05/2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER

écolor
BUREAU D'ÉTUDES & D'AMÉNAGEMENTS ÉCOLOGIQUES

7 place Albert Schweitzer - 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 - Fax 03 87 03 00 96
e-mail : ecolor.be@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 4 -PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 5 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA page 6

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB page 13

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UJ page 19

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE page 22

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX page 25

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU page 30

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A page 38

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N page 43

# TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE I
## - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERSTHEIM et se substitue au règlement National d'Urbanisme.

## ARTICLE II
## - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

### I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

**UA** : le secteur de bâti ancien
**UB :** le secteur de bâti récent
**UJ :** le secteur situé à l'arrière des habitations où sont autorisés les annexes, dépendances et abris de jardins
**UE :** le secteur réservé aux activités sportives et de loisirs.
**UX :** le secteur réservé aux activités

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones et secteurs suivants :

**1AU** : la zone à urbaniser à court terme.

### II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

la **zone agricole A** et les secteurs qui la constituent :

**- le secteur A,** qui correspond aux espaces agricoles non constructibles.
**- le secteur Ac,** qui correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées.

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

**N :** la zone naturelle à préserver
**Naj :** le secteur d'implantation d'une aire de jeux
**Né :** le secteur d'équipements communaux,
**Ns :** le secteur naturel de stockage
**Nx :** le secteur naturel avec présence d'un bâtiment

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

# TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au centre ancien du village de BERSTHEIM.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Concernant les constructions nouvelles sont interdites :**

**- les constructions à usage d'industrie** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage de commerce** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage d'exploitation forestière,**
**- les constructions à usage d'artisanat** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage d'exploitation agricole** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,**
**- les caravanes isolées,**
**- les terrains aménagés de camping,**
**- les garages collectifs de caravanes,**
**- les habitations légères de loisirs,**
**- les parcs résidentiels de loisirs,**
- **les dépôts de véhicules**, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
**- les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),
**- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures, …**
**- les étangs,**
**- les carrières.**

### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce**, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.

- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

- **Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU**,

**- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

# SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 4 mètres.

## ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

- LES RESEAUX SECS

Lorsque les lignes publiques sont enterrées les branchements privés doivent l'être également.

## ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

## ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

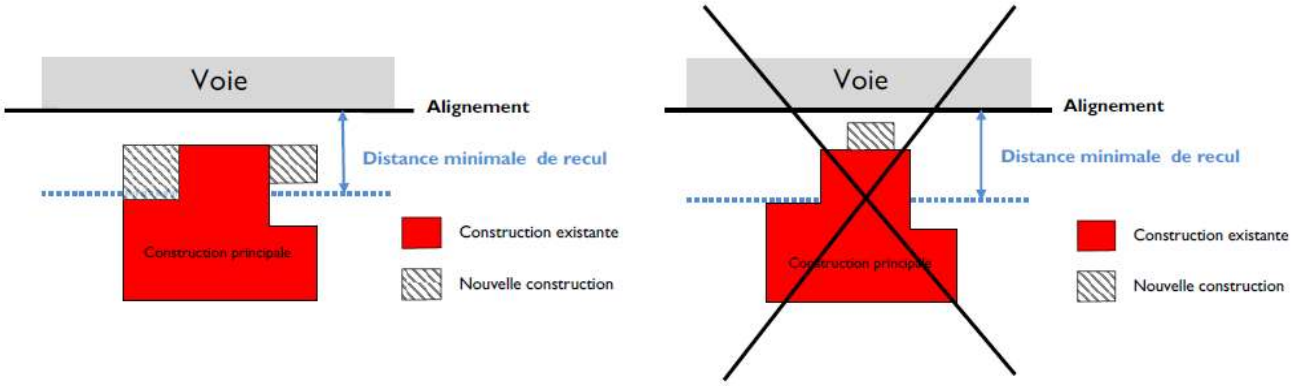
6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Au moins une construction principale devra être édifiée en première ligne de chaque unité foncière et le nu de la façade principale sur rue sera implanté suivant la ligne de construction existante.

En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

6.3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale, citée précédemment, avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.




6.5. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative,
- soit en recul minimum de 0,5 mètre.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

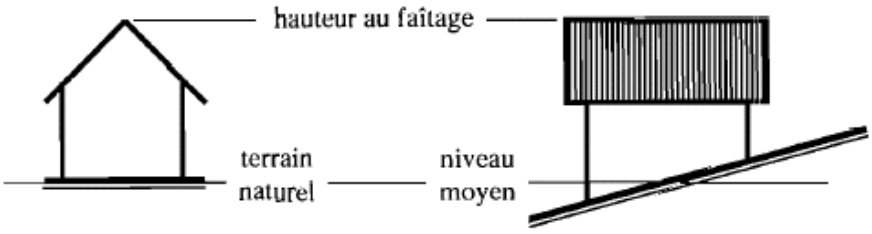
Pas de prescription

## ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

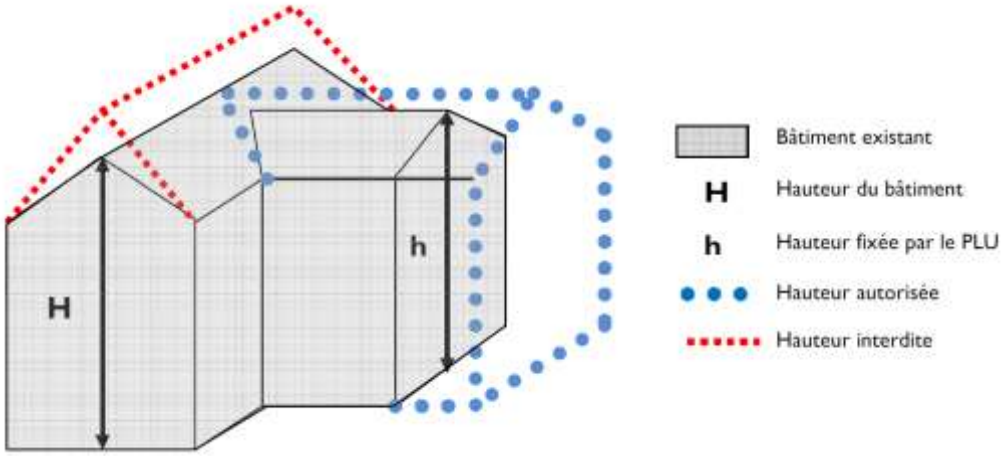
## ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.




10.2. La hauteur maximale hors tout de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.




10.4. Les règles précisées à cet article UA10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, … et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ….
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1 Les porches d'entrée devront être préservés.

11.1.2. Les colombages existants, en façade sur rue seront préservés.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Les constructions principales en façade sur rue, présenteront au moins un pignon sur rue.

11.2.2. Les constructions principales à usage d'habitation, présenteront, sur au moins 50 % de leur emprise (dont le pignon sur rue), des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52°.

11.2.3. Des adaptations de pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvents, coyaux, demi-croupes, appentis, vérandas, pergolas, …)

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge à brun, excepté pour les vérandas, les serres, les couvertures de piscine, les bâtiments annexes et les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.

11.2.5. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant seront autorisées.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Les volets roulants sont interdits, en façade sur rue, sur les maisons à pans de bois.

11.3.2. Les caissons extérieurs sur volets roulants sont interdits.

## ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

12.2. Cas pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

## ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

# SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

## ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

## ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Il s'agit des extensions urbaines totalement ou partiellement bâties, moins denses que le village ancien.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
La zone UB comprend 2 sous-secteurs :

**- UBa,** qui correspond au secteur entre la rue de l'école maternelle et la rue de Keffendorf. Les futures constructions devront se raccorder, au réseau d'assainissement, rue de l'école maternelle.
**- UBb,** qui correspond aux constructions desservies par des chemins privés et où les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, pour les constructions nouvelles, doivent se faire soit sur la rue des Bouleaux, de l'école Maternelle ou la rue des Saules.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Concernant les constructions nouvelles sont interdites :**

**- les constructions à usage d'industrie** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage de commerce** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage d'exploitation forestière,**
**- les constructions à usage d'artisanat** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage d'exploitation agricole** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,**
**- les caravanes isolées,**
**- les terrains aménagés de camping,**
**- les garages collectifs de caravanes,**
**- les habitations légères de loisirs,**
**- les parcs résidentiels de loisirs,**
- **les dépôts de véhicules**, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
**- les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),
**- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures, …**
**- les étangs,**
**- les carrières.**

## ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce** à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.

- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

**- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**.

**- Les extensions des constructions et installations agricoles, existants à la date d'opposabilité du PLU,** à condition qu'elles n'induisent pas de périmètres de réciprocité.

# SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse, supérieure à 35 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

## ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

**Dans le secteur UBa** : les réseaux d'assainissement doivent être branchés sur la rue de l'école maternelle.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UBb** : les réseaux d'assainissement et d'eau potable doivent être branchés sur la rue des Saules ou la rue des Bouleaux ou la rue de l'école maternelle.

- LES RESEAUX SECS

Lorsque les lignes publiques sont enterrées les branchements privés doivent l'être également.

## ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

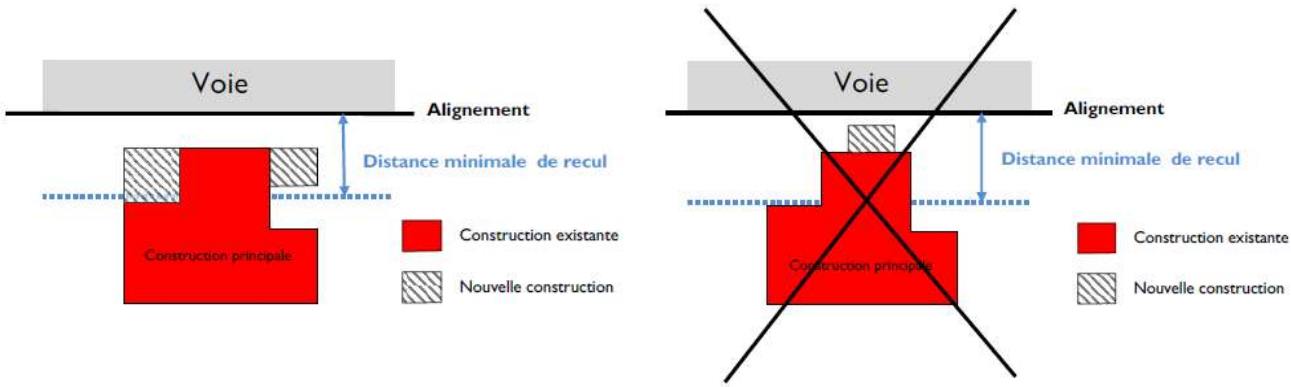
Pas de prescription.

## ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Les façades des nouvelles constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, exceptés pour les chemins piétonniers ou s'applique un recul de 1 mètre.
Cette règle ne s'applique pas pour le stationnement couvert non clos (type carport) qui peut s'implanter à l'alignement de la voie.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.



6.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

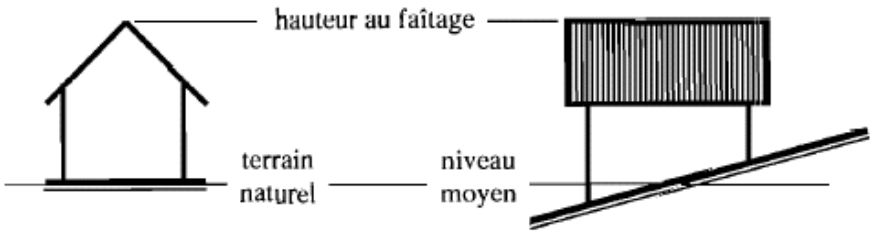
Pas de prescription

## ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

## ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.



10.2. La hauteur maximale, hors tout, des constructions principales, ne devra pas excéder 10 mètres.

10.3. La hauteur, hors tout, des constructions annexes, ne devra pas excéder 4 mètres.

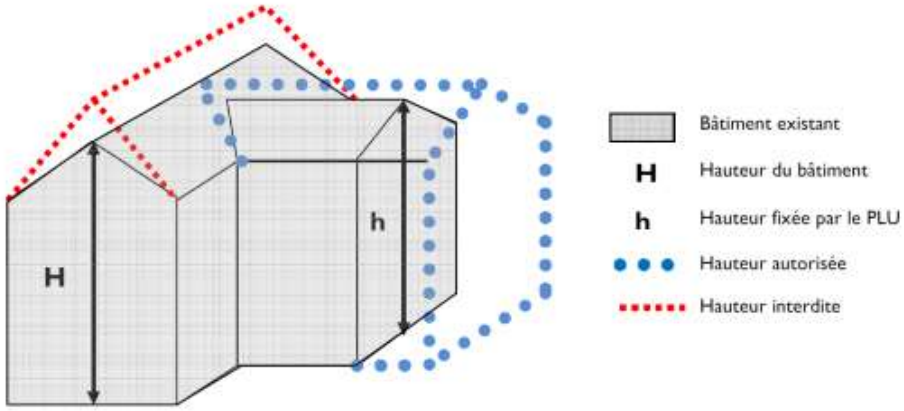
10.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.5. Les règles précisées à cet article UB10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, … et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ….
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.




11.1. Enduit et coloration de façade

Les façades seront en matériaux conçus pour rester apparents (bois, briques, pierre, bardage, …) soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.

11.2. Remblais

Les constructions seront implantées en prenant en compte le terrain naturel.
L'implantation des constructions sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

## ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

12.2. Pour les constructions à usage commercial

Il sera demandé 2 places de stationnement par 50 $m^2$ de surface de vente

## ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20 % de la surface totale de l'unité foncière devra être traitée en surface libre et perméable.

# SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

## ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

## ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

La zone UJ est une zone urbaine située à l'arrière des habitations.
Elle est destinée à accueillir les annexes et dépendances des habitations.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UJ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article UJ2.

### ARTICLE UJ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépendances, annexes des constructions à usage d'habitation (abris de jardin, abris de pâture, abris à animaux à usage familial, piscine, garage, remise, …).

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UJ3 – ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription

### ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

### ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

### ARTICLE UJ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction ou installations doit être édifiée avec un retrait minimum de 3 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique et autres chemins, ouverts à la circulation publique.

6.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UJ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,80 mètre.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

## ARTICLE UJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

## ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des dépendances et annexes ne devra pas excéder 30 $m^2$, par unité foncière, excepte pour les bâtiments existants où sera autorisé une extension de 50 % de l'emprise existante du bâtiment.

## ARTICLE UJ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale, hors tout, des dépendances et annexes ne devra pas excéder 4 mètres.
Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

## ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

## ARTICLE UJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UJ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

## ARTICLE UJ15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

## ARTICLE UJ16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine réservée à des équipements collectifs, publics, de sports et de loisirs.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation et utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions, installations et utilisation du sol autorisées à l'article UE2

### ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**La réalisation d'un logement de gardiennage** à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Elle est limitée à un logement par unité foncière.

**Les constructions, installations et utilisations du sol,** dès lors qu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Les aires de jeux ouvertes au public**.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

### ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- LES RESEAUX SECS

Lorsque les lignes publiques sont enterrées les branchements privés doivent l'être également.

## ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

## ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu de la façade des constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en recul minimum de 1 mètre de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

## ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

## ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

## ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

## ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

## ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

## ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine réservée aux activités économiques.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :

  - à l'habitation et leurs dépendances (sauf dans les cas visés à l'article 2),
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à l'exploitation agricole (sauf dans les cas visés à l'article 2),

- Les campings et stationnement de caravanes

  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à a réception des caravanes.

- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
  . les garages collectifs de caravanes,
  . les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les étangs,
- Les carrières.

### ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

- **Les constructions et installations liées à une activité horticole et/ou d'aménagements paysagers.**

- **Les affouillements et exhaussements du sol,** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

# SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

## ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

- LES RESEAUX SECS

Lorsque les lignes publiques sont enterrées les branchements privés doivent l'être également.

## ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

## ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La façade des constructions principales doit être implantée sur la ligne de construction, des constructions existantes ou au minimum à 1 m de l'alignement de la rue des Fraises.

En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

6.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics seront édifiées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions s'implanteront soit :
- sur limite séparative.
- en recul minimum de 1 mètre.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

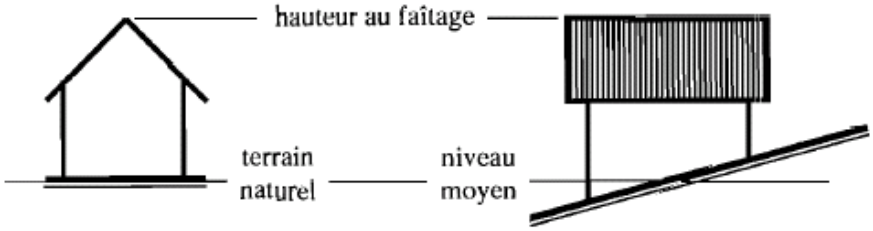
Pas de prescription

## ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

## ARTICLE UX10
## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.




10.2. La hauteur maximale, hors tout, des constructions principales, ne devra pas excéder 10 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.4. Les règles précisées à cet article UX10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, … et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ….
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

## ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

## ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

## ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

**La zone 1AU correspond à des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations et les activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
**Elle ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 1AU2 du présent règlement et au document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».**

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Concernant les constructions nouvelles sont interdites :**

**- les constructions à usage d'industrie,**
**- les constructions à usage de commerce** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage d'exploitation forestière,**
**- les constructions à usage d'artisanat** (sauf pour les cas visés à l'article 2)**,**
**- les constructions à usage d'exploitation agricole**,
**- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,**
**- les caravanes isolées,**
**- les terrains aménagés de camping,**
**- les garages collectifs de caravanes,**
**- les habitations légères de loisirs,**
**- les parcs résidentiels de loisirs,**
- **les dépôts de véhicules**, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
**- les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),
**- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures, …**
**- les étangs,**
**- les carrières.**

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1. Conditions de l'urbanisation**

**Conditions générales :**

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après la réalisation d'opérations d'aménagement.

- L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- L'opération peut se faire par tranche sans que chaque tranche ne remette en cause l'opération d'aménagement de la zone.

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

- Le terrain de l'opération doit être compatible avec l'aménagement ultérieur de la zone.

Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de la division parcellaire.

**Conditions particulières :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

**2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Les constructions à usage d'artisanat, de commerce** à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.

- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

**- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**.

# SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse, supérieure à 35 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

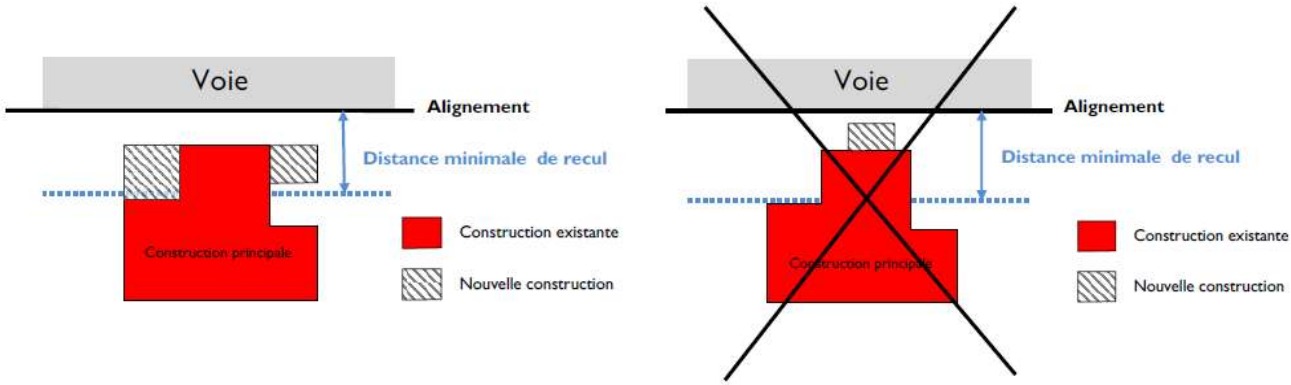
Pas de prescription.

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Les façades des nouvelles constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, exceptés pour les chemins piétonniers ou s'applique un recul de 1 mètre.
Cette règle ne s'applique pas pour le stationnement couvert non clos (type carport) qui peut s'implanter à l'alignement de la voie.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.




6.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

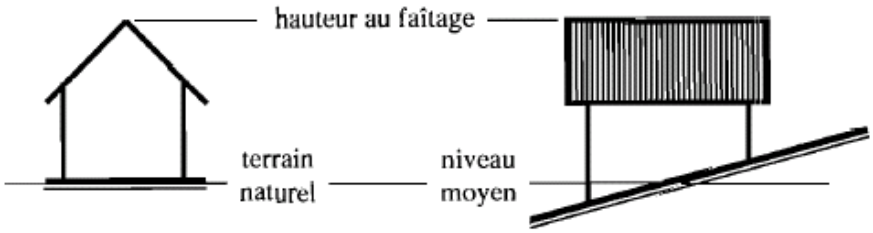
Pas de prescription

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

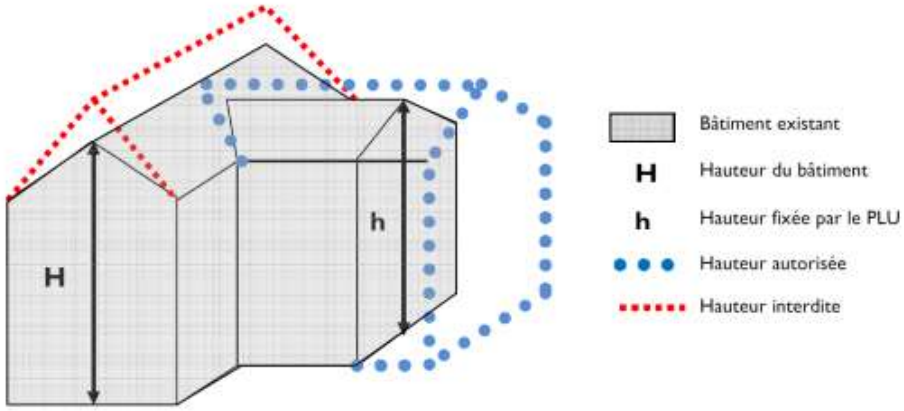
10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.




10.2. La hauteur maximale, hors tout, des constructions principales, ne devra pas excéder 10 mètres.

10.3. La hauteur, hors tout, des constructions annexes, ne devra pas excéder 4 mètres.

10.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante




et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.5. Les règles précisées à cet article 1AU10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, … et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ….
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Enduit et coloration de façade

Les façades seront en matériaux conçus pour rester apparents (bois, briques, pierre, bardage, …) soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.

11.2. Remblais

Les constructions seront implantées en prenant en compte le terrain naturel.
L'implantation des constructions sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

12.2. Pour les constructions à usage commercial

Il sera demandé 2 places de stationnement par 50 $m^2$ de surface de vente

## ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20 % de la surface totale de l'unité foncière devra être traitée en surface libre et perméable.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

### ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

### ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

La zone A est divisée en 2 secteurs :

- **le secteur A,** qui correspond aux espaces agricoles non constructibles.
- **le secteur Ac,** qui correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article A2.

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

- les abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole selon les règles inscrites en A10 et A9.

- l'implantation de serres horticoles et maraîchères.

DANS LE SECTEUR Ac :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires et liées à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges, … ; à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agrées.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister,
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole,
  - que la surface de plancher soit au maximum de 220 m² par exploitation agricole,

- La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement d'affectation.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux OUS admises dans le secteur.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Pas de prescription

### ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la règlementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

S'il existe, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

- EAUX PLUVIALES

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou règlementaire, il est nécessaire de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public (s'il existe) après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

## ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**VOIES**

**Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de :

- 20 m comptés à partir de l'axe de la RD 419,
- 15 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 183.
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements, transformation, extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies.

## ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés.

**Dispositions particulières**

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

**Dans le secteur A** : l'emprise au sol des abris pour animaux ne devra pas excéder 50m$^2$, par unité foncière.

## ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

**Dans le secteur Ac :**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

**Dans le secteur A :**

Pour les abris à animaux, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à la faîtière.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

## ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques sur des emplacements aménagés.

## ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les aires de stockage permanentes doivent être dissimulées par un écran végétal constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

### ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

### ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

# CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est inconstructible.
Elle comprend toutefois 4 sous-secteurs à l'intérieur desquels des constructions peuvent être admises :

**Naj :** le secteur réservé à l'aire de jeux,
**Né :** le secteur d'équipements communaux,
**Ns :** le secteur naturel de stockage
**Nx :** le secteur naturel avec présence d'un bâtiment

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article N2.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*DANS TOUTE LA ZONE N :*

1. Les **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
3. Les **EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

*DANS LE SECTEUR Naj :*

**- Les aires de jeux ouvertes au public.**

*DANS LE SECTEUR Né :*

**- les constructions et installations d'intérêt collectif (ou équipements) publics destinées au stockage de matériel.**
**- les aires de jeux ouvertes au public.**

*DANS LE SECTEUR Ns :*

**- Le stockage de matériaux inertes.**

*DANS LE SECTEUR Nx :*

**- Les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.**

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Pas de prescription

### ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

### ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

### ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**VOIES**

**Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de :

- 20 m comptés à partir de l'axe de la RD 419,
- 15 mètres, comptés à partir de l'axe de la RD 183.
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements, transformation, extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies.

## ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés.

**Dispositions particulières**

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

## ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

## ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

## ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

## SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

### ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

### ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

Communauté d'Agglomération de Haguenau

COMMUNE DE
BERSTHEIM

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – REGLEMENT
## Liste des emplacements réservés

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18/05/2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER

écolor BUREAU D'ÉTUDES & D'AMÉNAGEMENTS ÉCOLOGIQUES
7 place Albert Schweitzer - 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 - Fax 03 87 03 00 96
e-mail : ecolor.be@wanadoo.fr

# LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N° | DESTINATION | BÉNÉFICIAIRE | SUPERFICIE |
|---|---|---|---|
| 1 | Elargissement du chemin pour accéder à la zone UB | Commune | 1 a 50 ca |
| 2 | Création de bassin de rétention | Commune | 8 a 30 ca |
| 3 | Création de bassin de rétention | Commune | 8 a 35 ca |
| 4 | Création de bassin de rétention | Commune | 7 a 20 ca |
| 5 | Création d'un accès agricole | Commune | 4 a 30 ca |
| 6 | Accès pour entretien du fossé | Commune | 27 a 60 ca |
| 7 | Elargissement de la rue des fraises | Commune | 7 a 70 ca |
| **TOTAL DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** | | | **64 a 95 ca** |