

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Modification simplifiée

Bergheim



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION N°1
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 24 octobre 2022



La Maire



Octobre 2022

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les modifications apportées au document concernent les conditions de desserte du secteur « Wolfshoele » 1AU figurant en *caractères italiques rouge* , ainsi que le schéma de principe associé.

Localisation des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

- le secteur « Bei der Ziegelscheuer » (secteur UD) à l'ouest de la Vieille Ville,
- le secteur « Kirchengebreit » (secteur 1AU) secteur en dent creuse, à l'est de la Vieille Ville,
- le secteur « Wolfshoele » (secteur 1AU) à l'est du village.

1. Secteur « Bei der Ziegelscheuer » à l'ouest

1.1. LOCALISATION



Le site est localisé à l'ouest de la Vieille Ville, en « dent creuse ». Il est bordé au nord et au sud par deux routes départementales :

- la RD 42, faubourg St-Pierre, qui relie Bergheim à Thannenkirch,
- la RD 1B, qui constitue la route du Vin.

1.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en s'appuyant sur la proximité du centre historique de Bergheim, de ses équipements et de ses commerces de proximité.

1.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et préserver la silhouette du village vue depuis l'ouest.
- Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en façade sud de la zone, le long de la route du Vin.
- Une diversité des essences, choisies préférentiellement parmi les essences locales et non allergisantes, de hauteurs, de types et de saisons de floraison permettra, notamment de répondre à cet objectif.

1.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir une mixité de typologie d'habitat : maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif.
- La densité minimale recherchée est de 25 logements par hectare.

1.2.3. Préservation de l'environnement

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales devront, si possible, faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

1.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone sera réalisée en bouclage depuis les voies existantes à l'est, à l'ouest et au nord du site. Cette voie de bouclage prévoira également des espaces de stationnement pour répondre aux besoins des visiteurs.
- Ces voiries devront faciliter les liaisons douces (piétonnes et cyclables).

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



2. Secteur « Kirchengebreit », à l'est de la vieille ville

2.1. LOCALISATION



Le site est localisé à l'est de la Vieille Ville, dans une « dent creuse » à l'intérieur de secteurs d'habitat pavillonnaire, au sud de la route de Sélestat et à l'est de la route de Colmar.

2.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est d'épaissir le tissu bâti à dominante d'habitat de ce secteur, en optimisant le foncier et en organisant l'urbanisation autour d'une voirie unique desservant l'ensemble du site.

2.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et dans le paysage urbain, en prenant en compte la proximité de la Vieille Ville.
- La topographie plane du site devra être respectée, les mouvements de terrains accompagnant les constructions (« taupinière » notamment) étant à proscrire.

2.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir une mixité de typologie d'habitat : maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif.
- La densité minimale recherchée est de 25 logements par hectare.

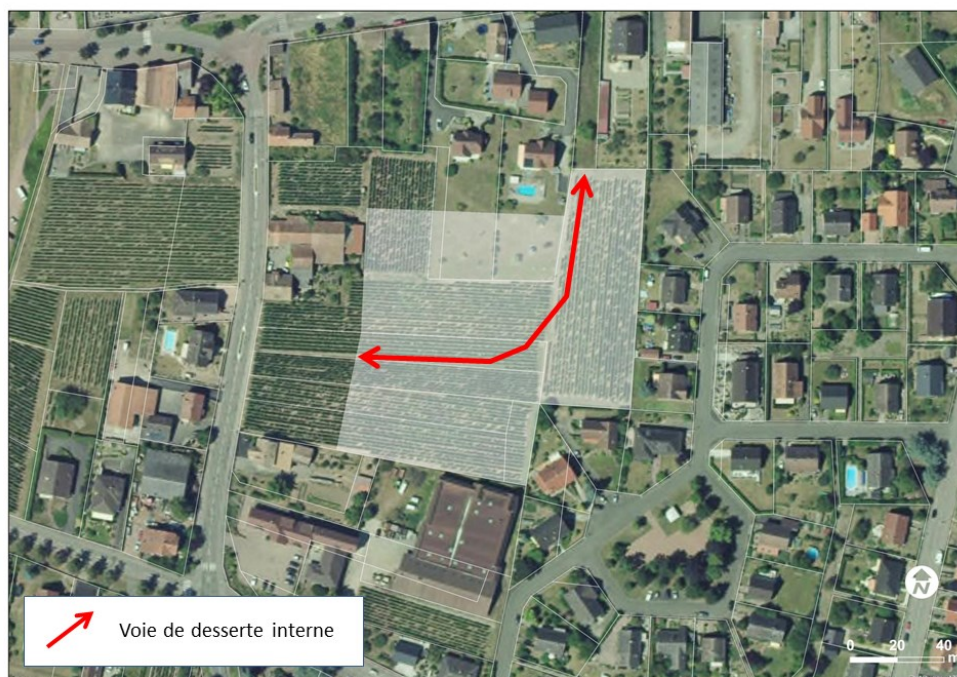
2.2.3. Préservation de l'environnement

- Les eaux pluviales devront, si possible, faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

2.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte du site sera réalisée à partir de la route de Sélestat et de la route de Colmar.
- La voirie interne est constituée d'une voie centrale qui assurera la jonction entre la route de Sélestat au nord et la route de Colmar à l'ouest du site.
- Des espaces de stationnement pour répondre aux besoins des visiteurs devront être prévus, soit sous forme de « poches », soit le long de la voie interne du site.

2.3. SCHEMA DE PRINCIPE



3. Secteur « Wolfshoehle » au nord-est du village

3.1. LOCALISATION



Le site est localisé au nord-est du village.

3.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre la création le développement du village vers l'est, dans le prolongement des opérations d'habitat réalisées rue des Fraxinelles.

3.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel.
- Les aménagements paysagers privilégieront la minimisation des mouvements de terrains, des remblais et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site.
- Des plantations arborées et arbustives seront à prévoir en façades est et sud du site, afin de créer un espace « tampon » entre l'espace bâti et l'espace viticole.
- Une diversité des essences, choisies préférentiellement parmi les essences locales et non allergisantes, et de hauteurs, de types et de saisons de floraison différents permettra, notamment de répondre à cet objectif.

3.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- La densité minimale recherchée est de 25 logements par hectare.

3.2.3. Préservation de l'environnement

- Les modes d'implantation des constructions devront, si possible, favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales ne pourront pas être rejetées dans le réseau d'assainissement.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée, de façon à favoriser l'infiltration des eaux de pluies.
- Celles-ci pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.

3.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

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

3.3. SCHEMA DE PRINCIPE

