

Commune de Bergholtz



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du
3 juillet 2003**

gla.
Le Maire



I. Les orientations d'aménagement et de développement durable

I.1. Préserver la vitalité démographique

Il s'agit pour la commune d'assumer sa fonction de support résidentiel dans le contexte du développement des activités et de l'emploi dans l'ensemble du bassin de vie par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ; la poursuite de la croissance démographique attendue doit permettre également de développer et de diversifier l'offre en matière de services à la population, sachant toutefois que l'essentiel de cette offre reste du ressort des pôles urbains voisins, Rouffach et Guebwiller.

I.2. Préserver la cohésion sociale, favoriser la solidarité et la mixité urbaine

Favorisée par la vitalité démographique qui permet une meilleure intégration des nouveaux arrivants, la cohésion sociale et la solidarité, tant entre les différentes catégories socioprofessionnelles qu'entre les différentes générations est recherchée : il s'agit, dans le respect du caractère du site villageois, d'ouvrir à la construction des terrains qui permettent de satisfaire l'ensemble des besoins exprimés, tant du point de vue de la taille et du coût de la construction que de son mode d'occupation, en propriété ou en location.

Cité viticole, Bergholtz doit le rester en favorisant en particulier le maintien de l'activité vigneronne dans le village, ainsi d'ailleurs que l'activité commerciale et artisanale compatible avec la proximité de l'habitat.

I.3. Permettre le renouvellement du tissu bâti ancien, dans le respect de son identité

Enjeu important dans la plupart des communes rurales du département, la mutation progressive du bâti rural traditionnel vers l'habitat, ou des activités compatibles avec lui, doit être favorisée. Mais ce renouvellement doit s'effectuer en évitant la banalisation progressive du site bâti ; la forme bâtie ancienne doit pouvoir être reconduite notamment en autorisant, voire en imposant, les constructions à l'alignement des voies et sur limites séparatives et des toitures pentues.

I.4. Préserver les richesses agricoles et naturelles

Elément du patrimoine viticole régional, le vignoble de Bergholtz et en particulier le coteau doit être préservé et mis en valeur, tant en raison de sa valeur agronomique que de sa fonction paysagère majeure relevée en page 33 ci-dessus.

La préservation de l'essentiel des terrains agricoles doit également être assurée et seuls les terrains agricoles situés en périphérie du village et nécessaires à son développement doivent donc être affectés à court ou moyen terme à un usage non agricole.

Eléments de la trame verte régionale, la forêt communale et le ruisseau du Quierenbach ainsi que les zones humides adjacentes doivent être intégralement protégées et une gestion appropriée de ces sites, tant du point de vue agricole que sylvicole, doit être recherchée.

1.5. Maintenir la qualité paysagère du site communal

La qualité de relation entre le village et son environnement physique et naturel doit être préservée par une délimitation judicieuse des périmètres urbanisables et leur insertion dans une trame arborée doit être favorisée ; la qualité des points de vue sur le vignoble et sur le Bollenberg en particulier, doit être également maintenue.

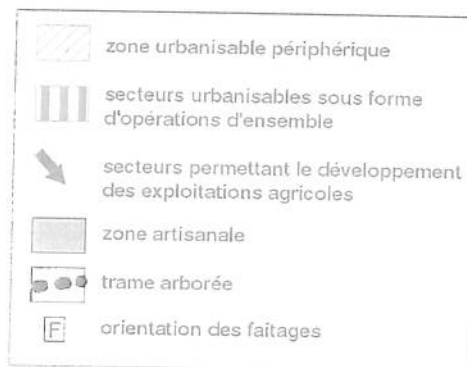
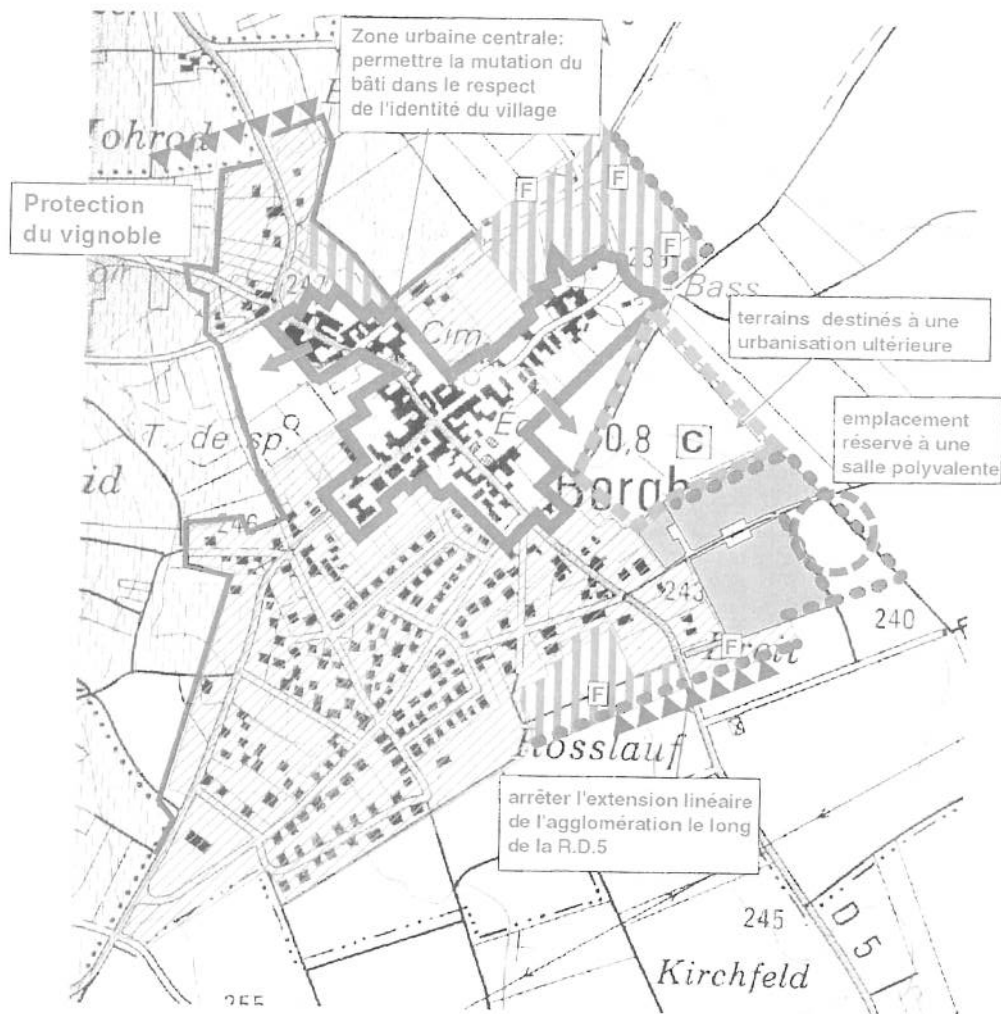
2. Le parti d'aménagement

2.1. Les espaces naturels

Les zones agricoles intégralement protégées répondent au triple souci de préservation du patrimoine viticole, paysager et naturel :

- l'aire viticole est intégralement protégée en raison de sa valeur agronomique et paysagère ;
- toutes constructions sont également interdites aux abords humides du Quierenbach et dans la partie du vallon donnant vers Bergholtz-Zell ; les boisements y sont protégés ;
- c'est l'intérêt paysager qui prédomine le long de la R.N. n°83 et de la R.D. n°5 où toutes constructions sont interdites pour préserver d'une part "l'avant-scène panoramique" et d'autre part pour éviter l'extension linéaire de l'agglomération de Bergholtz en direction d'Issenheim.

2.2. Le village et ses extensions



Le parti d'aménagement tel qu'il est décrit ci-dessus précise les orientations d'aménagement et de développement durable ; tout en permettant en effet une croissance du village, il favorise un regroupement du site bâti, économe en terres agricoles et viticoles et soucieux du paysage : les coteaux de forte sensibilité sont pour l'essentiel préservés et l'étirement du village le long des routes départementales arrêté.

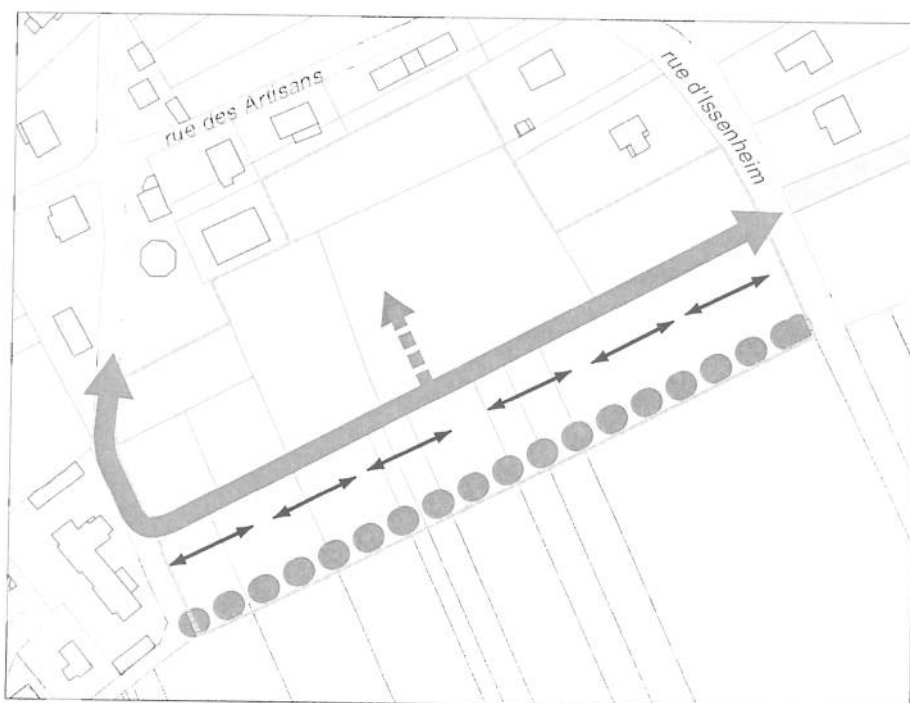
Des mesures particulières d'intégration des nouvelles extensions urbaines sont prises ; il s'agit d'insérer les nouvelles constructions dans une trame arborée et d'orienter judicieusement leur faîtage. Elles concernent essentiellement les secteurs urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble (cf. 3. ci-après), mais également la zone UC à l'entrée Est de l'agglomération ; ces dispositions sont reprises également au règlement. De même, la double rangée d'arbres de haute tige implantée autour de la zone artisanale est protégée ; elle sera complétée ultérieurement en périphérie du terrain réservé à un équipement sportif et de loisir (salle polyvalente).

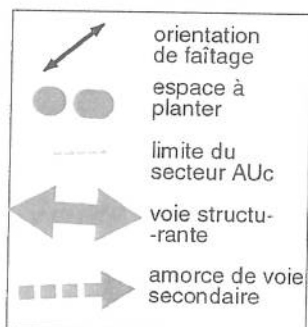
Afin de favoriser le maintien des activités viticoles dans la commune, deux secteurs réservés exclusivement au développement des exploitations riveraines sont délimités.

3. Conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs à urbaniser AUc

Il s'agit des secteurs AUc, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre du présent P.L.U. ; les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement situés à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacun des secteurs ; avec les conditions imposées par le règlement du P.L.U., les conditions d'aménagement ci-après s'imposent.

3.1. Le secteur AUc Est





Le secteur s'organise autour d'une voie reliant la rue d'Issenheim à la rue des Artisans, en empruntant la voirie rurale préexistante élargie à 8 mètres ; une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voie principale.

La viabilisation de ce secteur pourra s'effectuer en plusieurs tranches desservant une superficie minimum de 80 ares, ou la totalité des terrains non équipés si ceux-ci ont une superficie inférieure à 80 ares.

Le secteur sera desservi par une conduite d'eau potable d'un diamètre au moins égal à 100 mm, connectée sur le réseau existant dans la rue d'Issenheim d'une part et dans la rue des Artisans d'autre part.

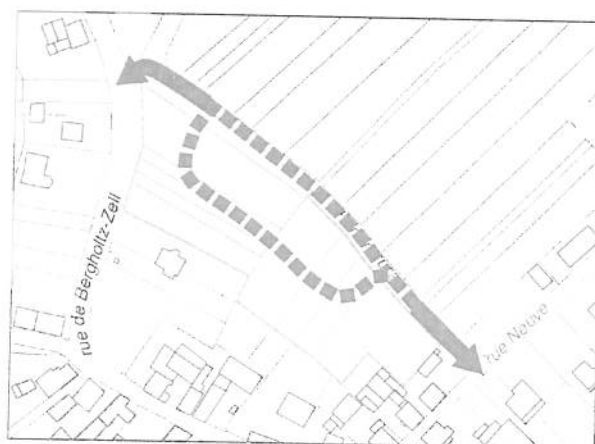
Le secteur sera desservi par une conduite d'eaux usées d'un diamètre au moins égal à 200 mm, connectée sur le regard existant rue de l'Europe ; les eaux pluviales seront infiltrées sur place.

La desserte électrique sera assurée à partir des équipements existant à proximité.

Pour la partie du secteur située en entrée d'agglomération, et conformément au schéma d'organisation ci-dessus et au règlement du P.L.U. :

- les faîtages devront être orientés comme il est indiqué, de manière à constituer une façade villageoise harmonieuse (cf, articles UC 11-4 et AU 11-4 et document graphique n° 3b);
- des espaces plantés, constitués d'arbres fruitiers et autres feuillus, doivent être mis en place pour assurer une transition agréable entre la zone agricole et le site bâti (trame arborée) (cf. règlement, articles UC 13-2 et AU 13-2 et document graphique n° 3b).

3.2. Le secteur AUc Ouest



Le secteur s'organise autour d'une voie reliant la rue de Bergholtz-Zell à la rue Neuve, en empruntant tout ou partie du chemin rural existant ; des voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voirie principale.

Le secteur sera desservi par une conduite d'eau potable d'un diamètre au moins égal à 100 mm connectée sur le réseau existant dans la rue de Bergholtz-Zell d'une part et dans la rue Neuve d'autre part.

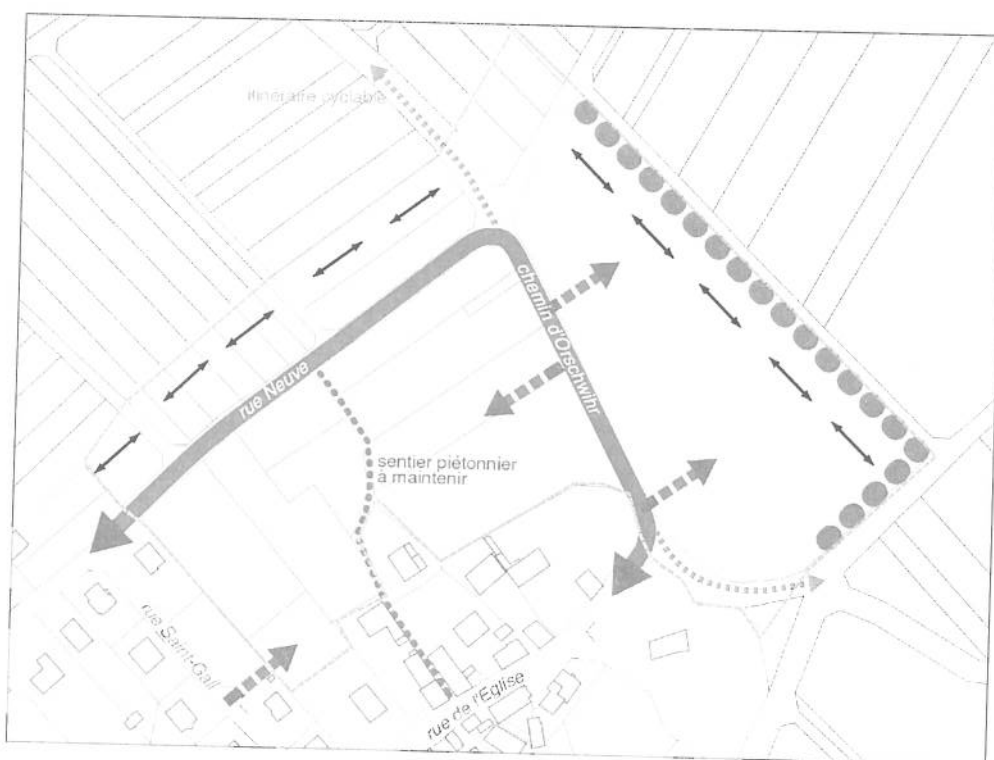
Le secteur sera desservi par une conduite d'assainissement d'un diamètre au moins égal à 200 mm, connectée sur le réseau existant dans la rue Neuve.

La desserte électrique sera assurée à partir des équipements existant à proximité.

L'équipement de ce secteur devra s'effectuer en une seule tranche.

Une restructuration foncière préalable sera requise lorsque la structure foncière existante ne permet pas une urbanisation rationnelle.

3.3. Le secteur AUc Nord



Le secteur s'organise autour de la voirie existante, élargie si nécessaire à 8 mètres, reliant la rue Neuve à la rue de l'Eglise, par l'intermédiaire du chemin d'Orschwihr ; des voies secondaires y sont connectées pour desservir, en profondeur, l'ensemble du secteur ; l'aménagement du chemin d'Orschwihr devra prendre en compte l'itinéraire cyclable existant.

Une restructuration foncière préalable sera requise lorsque la structure foncière existante ne permet pas une urbanisation rationnelle.

L'équipement de ce secteur pourra s'effectuer en plusieurs tranches desservant une superficie minimum de 80 ares, ou la totalité des terrains non équipés si ceux-ci ont une superficie inférieure à 80 ares.

Le secteur sera desservi par une conduite d'eau potable d'un diamètre au moins égal à 100 mm, connectée sur le réseau existant dans la rue Neuve d'une part et dans la rue de l'Eglise d'autre part.

Le secteur est équipé d'une conduite d'assainissement, d'un diamètre égal à 400 mm sur laquelle devront être connectées des antennes desservant les voies secondaires.

La desserte électrique sera assurée à partir des équipements existant à proximité.

Pour la partie du secteur située en limite future du site bâti, conformément au schéma d'organisation ci-dessus et au règlement du P.L.U. :

- les faîtages devront être orientés comme il est indiqué, de manière à constituer une façade villageoise harmonieuse (cf. règlement, article AU 11-4 et document graphique n° 3b) ;
- des espaces plantés, constitués d'arbres fruitiers et autres feuillus, doivent être mis en place pour assurer une transition agréable entre la zone agricole et le site bâti (cf. règlement, article AU 13-2 et document graphique n°3b).