



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

ETABLI SELON LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR AU  
1ER JANVIER 2016

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28/10/2019.

M. Pierre BIHL, le Maire



Le Maire,  
Pierre BIHL



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



**Agence de Colmar**  
 52 rue du Prunier  
 68000 COLMAR - FRANCE  
 Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15108	Page : 2/9
1	15/10/2018	Arrêt du PLU	OTE - Fabienne OBERLE	F.O.			
LD							

## **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 « Kirchengbreit », 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.

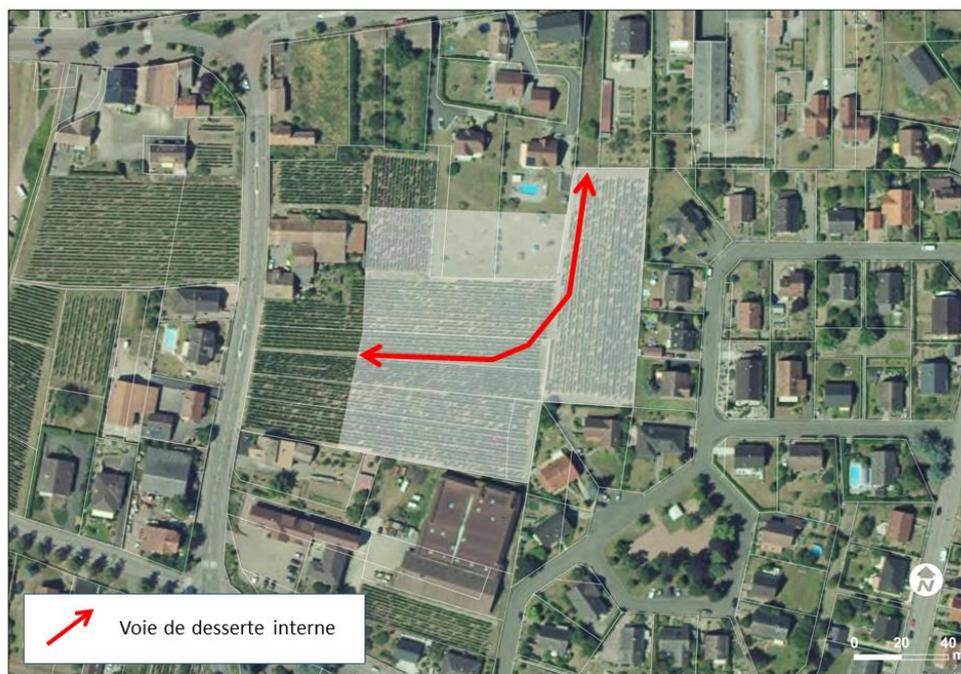
### 2.2.3. Préservation de l'environnement

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

## 3.3. SCHEMA DE PRINCIPE

