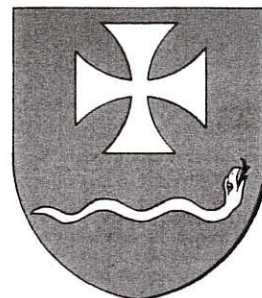


Commune d'Orschwihr



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

2.c. Orientations d'aménagement relatives à la protection du patrimoine et aux secteurs d'urbanisation future

P.L.U. approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 19 décembre
2003

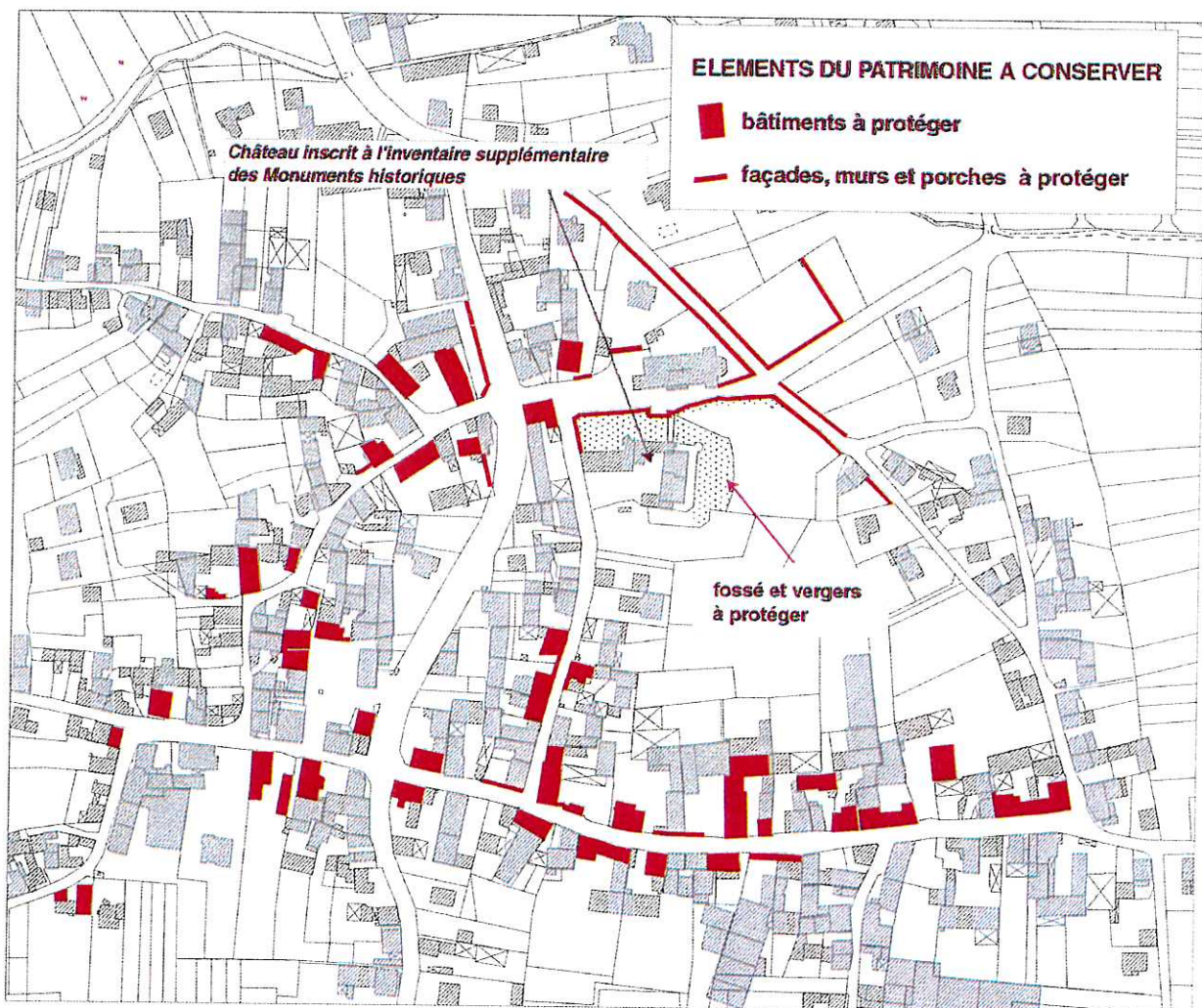


Le Maire

I. La protection du patrimoine bâti

En plus des parties du château inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, un certain nombre de maisons vigneronnes ou de parties de maisons (façades, porches..) telles qu'elles sont relevées notamment dans l'"Inventaire Général des Monuments et des Richesses Artistiques de la France – canton de Guebwiller – 1972" sont à protéger vis à vis de toute démolition et de toute transformation susceptible d'altérer leur caractère architectural originel.

Autres éléments caractéristiques identifiant le site du village, une partie du verger du château ainsi que des murs et murets de grès entourant le château, l'église, le cimetière ainsi que d'autres propriétés situées rue du Général de Gaulle, sont à protéger.



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

Il s'agit des secteurs AUc aux lieu-dits "Krautlaender", "Sommerfeld" et "Heidelberg", 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.

2.1 Le secteur AUc "Krautlaender"



Le secteur s'organise autour de l'actuel chemin d'exploitation selon indications du schéma ci-contre ; une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voie principale.

La viabilisation et l'aménagement de ce secteur – d'une superficie de 2,1 hectares - pourront s'effectuer en plusieurs tranches, en continuité avec les secteurs déjà équipés, et desservant une superficie minimum de 80 ares, ou la totalité des terrains non équipés si ceux-ci ont une superficie inférieure à 80 ares.

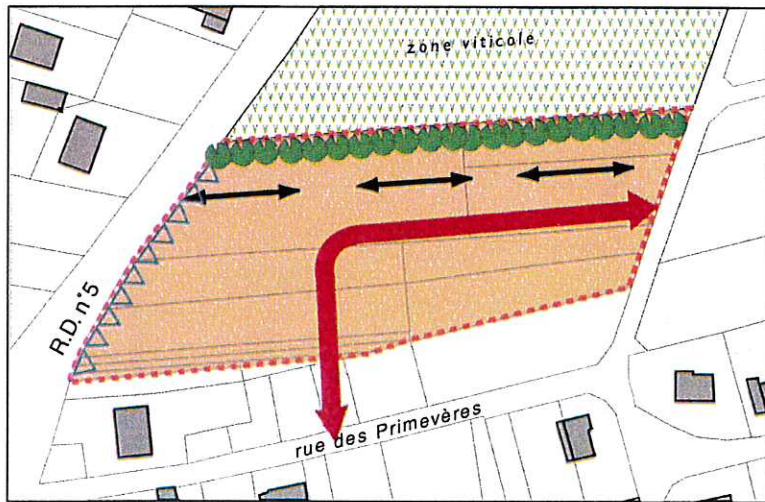
Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

Le secteur sera desservi par une conduite d'eau potable d'un diamètre au moins égal à 80 mm, maillé sur le réseau existant dans la rue des Primevères.

Le secteur est partiellement desservi par une conduite d'eaux usées d'un diamètre au moins égal à 250 mm ; celle-ci sera prolongée vers le nord pour desservir l'ensemble du secteur ; les eaux pluviales seront évacuées dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

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

2.2 Le secteur AUc "Krautlaender2"



Le secteur s'organise autour d'une voie reliant la rue des Primevères à l'actuel chemin d'exploitation ; une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voie principale.

Aucun accès direct des constructions sur la R.D. n°5 ne sera autorisé.

La viabilisation de ce secteur – d'une superficie de 0,8 hectares –, devra s'effectuer en une seule tranche, en continuité avec les secteurs déjà équipés.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

Le secteur sera desservi par une conduite d'eau potable d'un diamètre au moins égal à 80 mm, maillée sur le réseau existant dans la rue des Primevères.

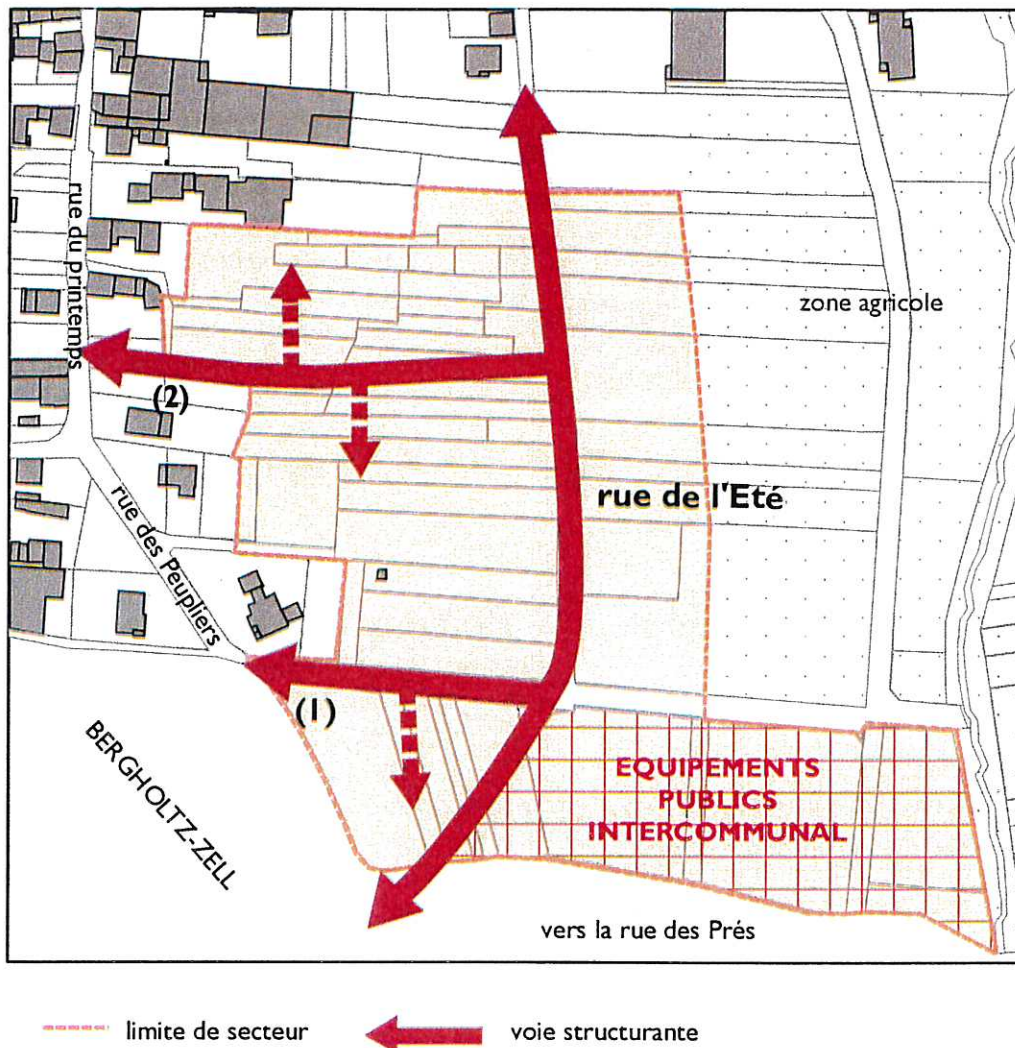
Le secteur sera desservi par une conduite d'eaux usées d'un diamètre au moins égal à 250 mm, connectée sur le réseau existant rue des Primevères ou sur celui à mettre en place dans le secteur AUc riverain ; les eaux pluviales seront évacuées dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

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

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

- les façades devront être orientées comme il est indiqué et les hauteurs totales des constructions ne pourront dépasser 10 mètres, de manière à constituer une façade villageoise harmonieuse (cf règlement, articles AU 10, AU 11-4 du document écrit et document graphique n° 3.2 b);
- des espaces plantés, constitués d'arbres fruitiers ou de haies arbustives composées d'essences locales, doivent être mis en place en limite de secteur pour assurer une transition agréable entre la zone agricole et le site bâti (cf. règlement, article AU 13-2 au document écrit et document graphique n° 3.2 b).

2.3 Le secteur AUc "Sommerfeld"



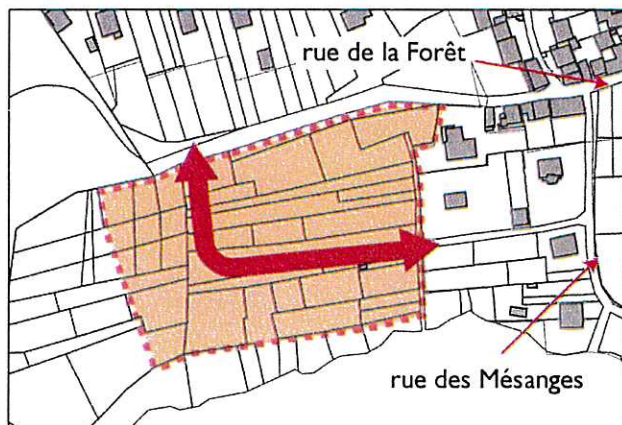
Le secteur s'organise principalement autour de la rue de l'Été, (actuellement chemin rural) prolongée vers le sud jusqu'à la rue des Prés à Bergholtz-Zell ; un maillage vers la rue des Peupliers, par l'intermédiaire du chemin d'exploitation existant (1) et vers la rue du Printemps par l'aménagement d'une voie nouvelle (2), est à mettre en place pour irriguer l'ensemble du secteur ; des voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la trame viaire principale.

La viabilisation et l'aménagement de ce secteur, – d'une superficie de 4,2 hectares - pourront s'effectuer en plusieurs tranches, en continuité avec les secteurs déjà équipés, et desservant une superficie minimum de 80 ares, ou la totalité des terrains non équipés si ceux-ci ont une superficie inférieure à 80 ares.

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

Le ruisseau du "Banngraben" devra être valorisé dans le cadre de cet aménagement, notamment en lui réservant un espace vital suffisant à des plantations appropriées.

2.4 Le secteur AUc "Heidelberg"



Le secteur s'organise selon indications du schéma contre ; une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voie principale.

La viabilisation et l'aménagement de ce secteur – d'une superficie de 1,3 hectares - pourront s'effectuer en plusieurs tranches, en continuité avec les secteurs déjà équipés, et desservant une superficie minimum de 70 ares, ou la totalité des terrains non équipés si ceux-ci ont une superficie inférieure à 70 ares.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

Le secteur sera desservi par une conduite d'eau potable d'un diamètre au moins égal à 80 mm maillée sur tout ou partie du réseau existant dans la rue des Mésanges (80 mm) et la rue du Château d'eau (150 mm).

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

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

