

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

*Commune de*  
**GRENDLBRUCH**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION**

# **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**PLU APPROUVE**  
par délibération du C.M.  
le 30 avril 2004



le Maire

DDE 67  
VIDAL CONSULTANTS

Grendelbruch, commune de moyenne montagne, bénéficie d'un cadre de vie très agréable située aux franges de la seconde couronne strasbourgeoise.

Ces caractéristiques en font une localité attractive aussi bien comme lieu de vie et comme lieu de villégiature.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grands thèmes :

- ↳ UN DEVELOPPEMENT MESURE ET COHERENT
- ↳ LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE
- ↳ LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE
- ↳ L'ECOTOURISME

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;"><b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE ET COHERENT</b></p>	<p>Rechercher des extensions urbaines en tenant compte de la structure paysagère du site</p> <p>Maîtriser le rythme de développement</p> <p>Tenir compte de l'échelle du village</p>	<p>Localisation des futurs quartiers dans les sites les moins sensibles visuellement</p> <p>Hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension</p> <p>Dimensionnement des zones d'extension</p>
<p style="text-align: center;"><b>LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE</b></p>	<p>Préserver le cadre bâti</p> <p>Améliorer le cadre de vie et le niveau d'équipement</p>	<p>Assurer l'intégration des extensions futures</p> <p>Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant.</p> <p>Protection du patrimoine urbain</p> <p>Création de chemins de promenade</p> <p>Aménagement de l'entrée Est du village</p> <p>Création d'une aire de jeu</p> <p>Amélioration des installations sportives du club de football</p> <p>Maintien des espaces verts à l'intérieur du tissu bâti</p> <p>Aménagement d'aires d'accueil du public à proximité du massif du Hohbuhl</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p align="center"><b>LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE</b></p>	<p>Préserver les richesses écologiques</p> <p>Protéger le cadre environnemental et paysager</p> <p>Limiter le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe existante</p> <p>Maintenir l'activité agricole</p>	<p>Garantir l'intégrité de la lande et de la prairie semi-humide</p> <p>Préserver de toute nouvelle urbanisation le massif du Hohbuhl</p> <p>Maintien et amélioration de l'ouverture paysagère</p> <p>Protection des abords de la Magel</p> <p>Protection de la ressource en eau</p> <p>Fixer des frontières urbaines à ne pas dépasser</p> <p>Limiter les possibilités d'extension dans les hameaux</p> <p>Délimiter un espace exclusivement réservé à l'agriculture</p>
<p align="center"><b>L'ECOTOURISME</b></p>	<p>Améliorer l'attractivité touristique suivant un principe de respect de l'environnement</p>	<p>Annoncer la création d'un « secteur touristique »</p> <p>Production d'une énergie renouvelable</p>

## UN DEVELOPPEMENT MESURE ET COHERENT

La municipalité entend maîtriser et limiter son développement résidentiel dans le respect de son identité géographique.

En effet, le village est implanté sur une crête d'où il surveille le domaine du Hohbuhl et le cirque de la Grendel.

Cette localisation à la frontière de deux unités paysagères, elles-mêmes caractérisées par une forte « naturalité » en fait son originalité son intérêt mais aussi sa sensibilité.

### ❶ **Rechercher des extensions urbaines à vocation d'habitat en tenant compte de la structure paysagère du site**

⇒ Localisation des futurs quartiers dans les sites **les moins sensibles visuellement**

Les trois sites d'extension se situent dans des secteurs assurant leur intégration dans le tissu existant et minimisant leur impact paysager. Leur délimitation s'est faite dans le respect des limites physiques naturelles. Ainsi, par exemple, afin de respecter ces objectifs, la rue des Cerisiers ne sera urbanisée que d'un côté ; le côté Ouest présentant un impact visuel trop important.

En outre, la réglementation des futures constructions veillera à optimiser leur insertion dans le site (hauteur, aspect extérieur, profondeur constructible,...).

Par ailleurs, les zones à fort relief situées dans le tissu urbain seront protégées de toute urbanisation.

Les zones d'extension inscrites au POS actuel ne respectant pas ces principes ont été supprimées (lieu-dit Obergaum, rue du Hohbuhl).

### ② **Maîtriser le rythme de développement**

#### ⇒ Hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension

Un lissage de l'accroissement de la population est indispensable pour favoriser l'intégration des nouveaux habitants. C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension sera hiérarchisée dans le temps.

Le site localisé au Nord-Est, au lieu-dit « Bitz » apparaît comme étant le lieu privilégié de développement de l'habitat ; les réseaux périphériques existants ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

Les deux autres zones dégagées plus à l'Ouest accueilleront la seconde phase de développement ; ne disposant pas de réseaux périphériques suffisants, son ouverture à l'urbanisation se fera préférentiellement après l'achèvement de la première phase et sera l'occasion de relier la rue des Cerisiers au réseau collectif d'assainissement.

### ③ **Tenir compte de l'échelle du village**

#### ⇒ Dimensionnement des zones d'extension

Le développement urbain doit rester à l'échelle communale, respecter ses caractéristiques rurales et tenir compte des capacités résiduelles des équipements et notamment des écoles.

Il s'agit d'éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande d'équipement afin d'induire un développement progressif et harmonieux du village sans entraîner la création de nouveaux équipements qui pourraient s'avérer obsolètes à long terme.

## LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE

Grendelbruch offre un cadre de vie agréable associé à une silhouette urbaine et paysagère qui confère au village une identité propre.

### ❶ Préserver le cadre bâti

⇒ Assurer l'intégration des extensions futures

Enjeu communal important, les futurs quartiers doivent s'ouvrir sur l'environnement urbain existant. Ils ont été localisés à proximité du centre ancien et des principaux équipements. Ils seront reliés à la trame urbaine actuelle grâce à un système viaire en bouclage assurant ainsi un bon fonctionnement.

⇒ Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant

Le règlement de chaque zone veillera à préserver la typologie bâtie existante.

Par ailleurs, la commune instaurera un Droit de Préemption Urbain (DPU) après approbation du présent Plan Local d'Urbanisme afin de se donner les moyens de réhabiliter d'anciens bâtiments.

⇒ Protection du patrimoine urbain

Le village recèle un patrimoine architectural qui participe symboliquement à l'identité de Grendelbruch. La municipalité entend préserver les bâtiments et éléments patrimoniaux remarquables en instaurant le permis de démolir dans les zones concernées.

## ➊ Améliorer le cadre de vie et le niveau d'équipement

### ⇒ Création de chemins de promenade

L'espace naturel situé autour de la Chapelle au lieu-dit Schmalrain sera accompagné d'un cheminement piéton partant de la rue de l'Eglise pour rejoindre le sentier existant et déboucher plus à l'Ouest au Coin de l'Eglise.

Un espace de promenade sera aménagé (sentier déjà existant) le long du cours d'eau de la Magel ; il reliera les étangs de pêche (à l'ouest) à la RD266 (à l'Est).

La municipalité a pour projet la création du « sentier des panoramas » qui longerait l'actuelle route du Souvenir Français. Ce sentier à vocation pédagogique serait accompagné de panneaux à thèmes environnementaux. Dans un deuxième temps, la commune souhaite le rendre accessible aux personnes handicapées et non-voyantes avec la création de panneaux en braille. Des percées visuelles vers le centre du village seront également créées ; les essences « précieuses » seront sauvegardées.

L'office du tourisme en partenariat avec la commune projette la création à travers le village, du chemin des Fontaines ; le tracé exact est actuellement à l'étude.

Enfin, l'installation de deux éoliennes suscitera la création d'un cheminement piéton ainsi qu'un aménagement didactique (par exemple sous forme de panneaux interactifs) visant à sensibiliser les visiteurs aux techniques de production d'énergie renouvelable.

### ⇒ Aménagement de l'entrée Est du village

Cet espace est actuellement occupé par un entrepôt de matériaux de construction.

Le déplacement de cette activité s'avère indispensable pour redonner à ce secteur une image plus « accueillante » pour le visiteur. Ainsi, afin de mieux marquer l'arrivée dans le village, la municipalité souhaite réaménager le carrefour situé à proximité du cimetière par le biais d'un emplacement réservé.

Une étude est actuellement en cours. L'opération consistera à réaliser :

- un aménagement de sécurité comportant des îlots de tourne-à-gauche ainsi qu'un plateau surélevé au droit du carrefour avec la rue du Quartier Guirbaden.
- l'aménagement de la place du cimetière comportant un espace paysager et la création d'emplacements de stationnement faisant actuellement défaut.

⇒ Création d'une aire de jeu

Une aire de jeu est actuellement installée au Nord-Ouest du village ; complètement excentrée par rapport au village, cette dernière sera déplacée vers le centre ancien et ses installations seront améliorées.

⇒ Amélioration des installations sportives du club de football

Les installations du club de football localisées au Nord du ban communal seront améliorées avec l'aménagement d'un terrain d'entraînement et la construction d'un club-house. Ces installations, bien que situées en points hauts, présentent un faible impact visuel du fait de l'existence en limite Sud du site d'un rideau d'arbres.

⇒ Maintien d'espaces verts dans le tissu bâti

Plusieurs espaces naturels à l'intérieur de l'espace bâti seront préservés de toute urbanisation afin de maintenir un équilibre entre masses bâties et espaces libres.

⇒ Aménagement d'aires d'accueil du public à proximité du massif du Hohbuhl

Le site du Hohbuhl constitue l'élément majeur de l'activité touristique de la commune. Afin de préserver ce site, il apparaît indispensable d'en organiser les accès et de gérer l'accompagnement du public par des dispositifs « légers » c'est à dire ne faisant appel à aucune viabilisation, dans le respect de l'environnement et du cadre paysager.

Deux carrefours (le balcon du Hohbuhl, situé à l'Ouest du cimetière militaire et le carrefour du Schwartzbachthal) seront aménagés avec notamment la création d'aires de stationnement visant à empêcher le stationnement sauvage observé régulièrement aujourd'hui.

Il ne s'agit que d'aménagement « au sol » (autre un abri dont la hauteur sera limitée à 3 mètres), accompagnés de plantations afin de garder la caractère naturel du site.

La signalétique sera sobre, adapté au paysage, regroupant et harmonisant les indications de directions touristiques et d'itinéraires pour les randonneurs. Enfin le marquage des limites d'espace sera réalisé avec des matériaux adaptés : granit, bois,...

Par ailleurs, ces aménagements joueront également un rôle d'aire de départ de randonnée vers le Hohbuhl, incitant ainsi les promeneurs à laisser leur véhicule en contrebas du massif. Cette mesure permettra de canaliser le flux de visiteurs et donc minimiser l'impact anthropique sur l'ensemble de cet espace naturel.

## LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

L'image de Grendelbruch s'est construite autour d'un environnement naturel et paysager de qualité.

La municipalité entend concilier objectifs de développement et préservation des espaces naturels.

### ❶ Préserver les richesses écologiques

⇒ Garantir l'intégrité de la lande et de la prairie semi-humide

Une lande et une prairie semi-humide ont été identifiées sur le territoire communal.

La commune restera attentive au respect de l'intégrité de ces périmètres à travers une délimitation et une réglementation strictes.

### ❷ Protéger le cadre environnemental et paysager

⇒ Préserver de toute urbanisation le massif du Hohbuhl

Le caractère naturel du Hohbuhl, zone semi-ouverte de chaume et grands conifères, doit être réaffirmé.

La réglementation veillera à empêcher l'implantation de toute nouvelle construction dans cet espace ouvert afin de mettre fin au mitage du paysage.

#### ⇒ Maintien et amélioration de l'ouverture paysagère

Le territoire communal fait l'objet de mesures agri-environnementales visant à gérer les espaces ouverts de ce site de moyenne montagne.

Sont notamment délimités, les secteurs contraints d'une obligation d'entretien afin de pérenniser leur ouverture paysagère. Le zonage tiendra compte de cette cartographie en classant les secteurs concernés en zone naturelle.

Par ailleurs, des mesures d'ouverture du paysage sont également menées à l'initiative de la commune. Une première opération a été réalisée sur la partie Nord de la route du Souvenir Français en veillant à préserver les essences

« précieuses » ; cette action va se poursuivre le long du cheminement piéton qui sera créé en parallèle, avec la création de percées visuelles vers le centre ancien.

#### ⇒ Protection des abords de la Magel

Le réseau hydrographique et ses abords constituent un milieu sensible.

Ces espaces, parfois situés à proximité de l'espace urbanisé sont directement soumis à l'action intempestive de l'homme qui pourrait porter atteinte à leur biodiversité.

Ainsi, il convient d'atténuer autant que possible cette menace et protéger, par le biais du zonage, les secteurs concernés

#### ⇒ Protection de la ressource en eau

De nombreux points de captage d'eau potable se répartissent sur le ban communal entraînant la délimitation de périmètre de protection rapprochée.

Le zonage et le règlement du présent plan veilleront à protéger cette ressource naturelle.

### ③ **Limiter le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe existante**

#### ⇒ Fixer des frontières urbaines à ne pas dépasser

La municipalité a pour ambition de développer le village à l'intérieur de ses limites pré-existantes. Les différentes zones d'extension ont ainsi été localisées afin « d'étoffer » la structure urbaine en proscrivant tout extension linéaire du tissu.

#### ⇒ Limiter les possibilités d'extension dans les hameaux

Le développement de Grendelbruch se fera préférentiellement dans le village.

Les différents hameaux présents sur le ban communal ne bénéficient pas d'un niveau d'équipement suffisant pour envisager leur extension.

La station du Muckenbach est organisée en demi-cercle autour de prés créant une intéressante respiration en son centre ; cette articulation en « banane » doit être maintenue.

Le zonage prendra en compte ces éléments et n'offrira pas plus de droit à construire qu'actuellement au POS en vigueur.

Par ailleurs, les autres secteurs où l'urbanisation est déjà amorcée mais où aucun réseau technique (eau et assainissement) n'est présent, seront réglementés de façon à n'autoriser que l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.

### ④ **Maintenir l'activité agricole existante**

#### ⇒ Délimitation d'un espace exclusivement réservé à l'agriculture

Des zones spécialement réservées l'agriculture ont été dégagées.

Les deux exploitations agricoles déjà installées sur le ban communal pourront s'étendre sans être concurrencées par le développement de l'habitat.

## L'ECOTOURISME

Grendelbruch souhaite capitaliser son attractivité touristique et en faire un vecteur de développement économique.

Pour ce faire, la municipalité a retenu le principe de l'écotourisme, c'est-à-dire de projets qui dans l'ensemble de leur dimension doivent respecter leur environnement.

Ce principe concerne autant les constructions et installations, leur mode de fonctionnement que l'implantation dans le site et le respect du paysage.

❶ Améliorer l'attractivité touristique suivant un principe de respect de l'environnement

⇒ Annoncer la création « d'un secteur touristique »

Les études de marché ont montré que le site de Grendelbruch est fréquenté par une clientèle recherchant surtout le calme et la nature à travers le forêt et les paysages ouverts des chaumes. Ce potentiel, largement composé d'une clientèle de proximité, doit être étendu à des catégories de populations susceptibles de séjourner sur place plus longtemps et plus utilisatrices des services locaux.

Or actuellement, les touristes hébergés dans la commune sont très peu nombreux du fait d'une offre très limitée. Ainsi, pour élargir le potentiel de clientèle et le caractère multisaisonnier de l'activité touristique, il apparaît indispensable de développer un hébergement confortable associé à une restauration de qualité.

Plusieurs possibilités de localisation ont été analysées. La localisation choisie (en entrée Ouest du village) cumule plusieurs avantages :

- une accessibilité sans création de voirie nouvelle
- un site accueillant et favorable à l'accueil touristique, bénéficiant d'une bonne orientation Sud-Ouest et de remarquables vues panoramiques vers les Vosges,
- une grande discrétion des implantations, invisibles depuis le village,
- une faible atteinte au couvert boisé,
- la protection du chemin rural, lieu de promenade très fréquenté par les habitants de Grendelbruch.

En outre, le site retenu est très proche des accès à l'ensemble des chemins de promenade, de randonnée et de VTT de la commune.

#### ⇒ Production d'une énergie renouvelable

Conformément au principe de respect de l'environnement, la municipalité a pour projet de produire une partie de son électricité par le biais d'une éolienne.

Outre des enjeux environnementaux, cette production d'énergie inépuisable représente pour Grendelbruch, qui ne possède pas d'activités économiques sur son territoire, un véritable enjeu économique.

Ce projet est actuellement à la phase du pré-diagnostic de faisabilité environnementale et réglementaire (cf Rapport de présentation).

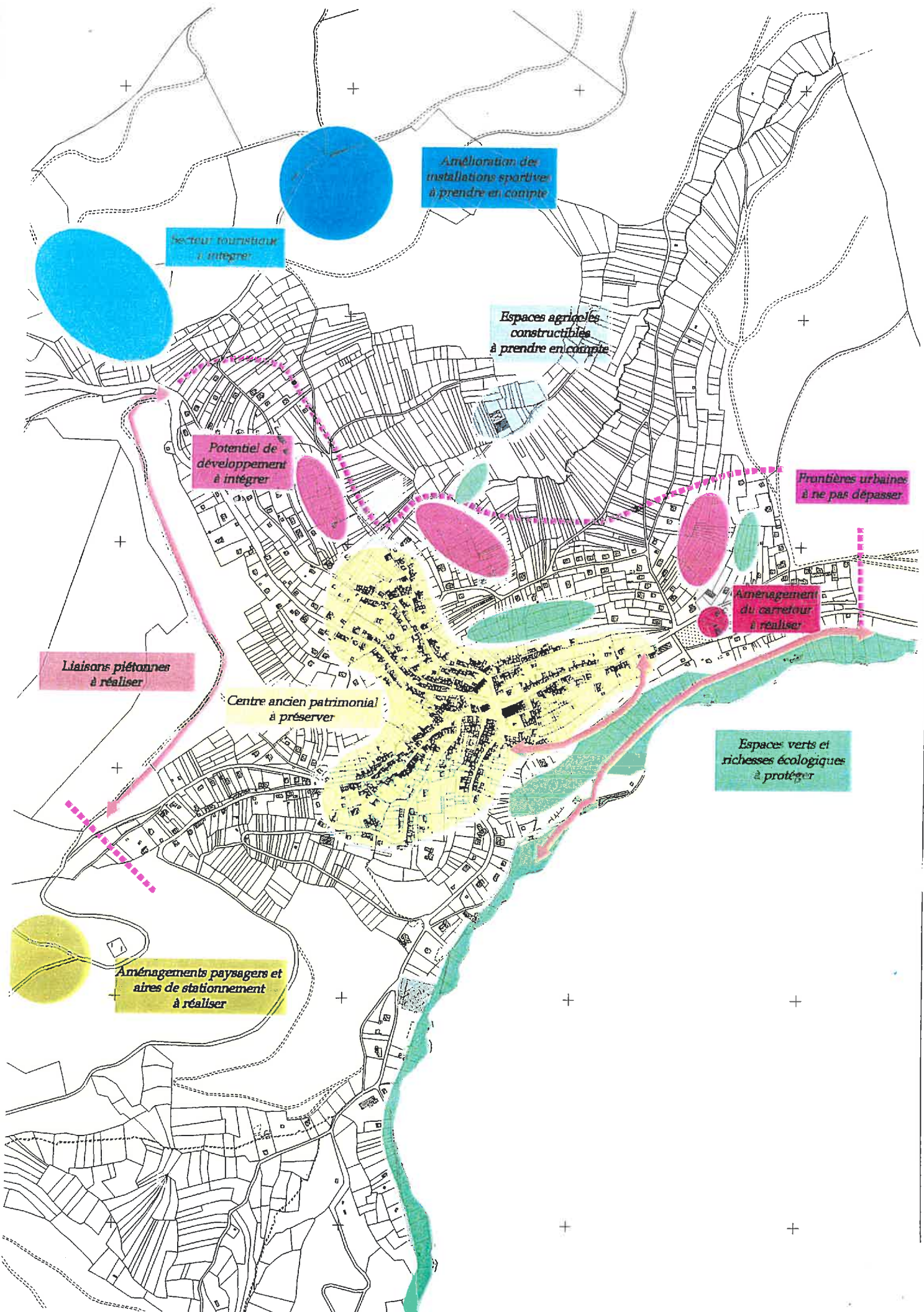
La localisation pressentie pour cette implantation se situe en milieu boisé, au Sud du lieu-dit Welschenmatten, à proximité de la limite communale avec Russ.

Outre cette donnée et une première conclusion faisant état d'une forte sensibilité paysagère, nous ne disposons pas à l'heure actuelle, d'éléments plus précis permettant de s'assurer de l'opportunité de cette infrastructure, ni des mesures envisagées pour une bonne insertion dans le site.

Ainsi, cette implantation reste aujourd'hui à l'état de projet (ne pouvant se traduire ni sur le zonage, ni dans le règlement du PLU) ; son éventuelle réalisation nécessitera une évolution du présent plan.

Cette opération pourra être accompagnée à terme, d'un aménagement visant à promouvoir et expliquer ce mode de production d'énergie avec l'installation de panneaux didactiques interactifs.

**SCHEMAS DE SYNTHESE**



Amélioration des installations sportives à prendre en compte

secteur touristique à intégrer

Espaces agricoles constructibles à prendre en compte

Potentiel de développement à intégrer

Frontières urbaines à ne pas dépasser

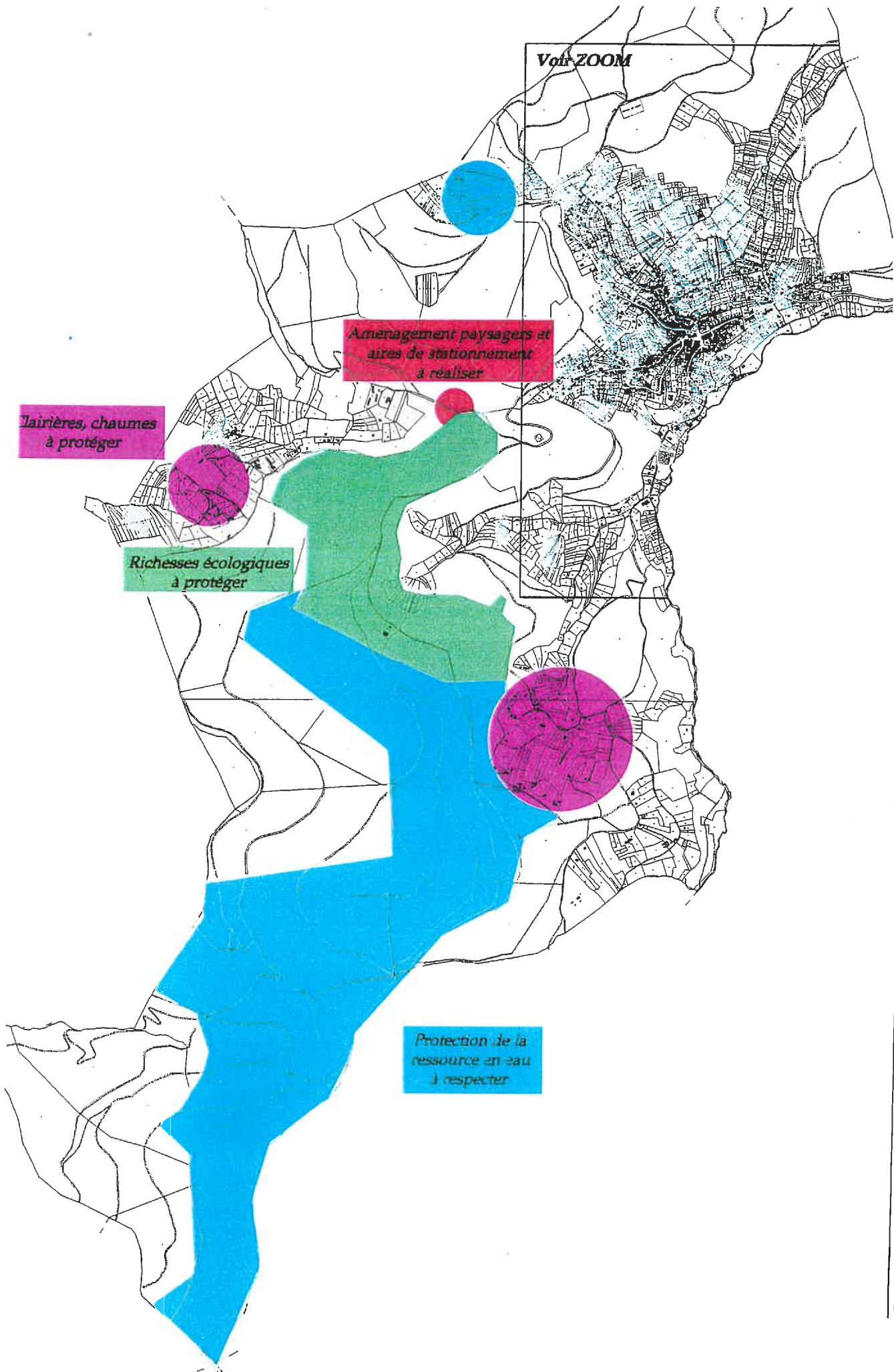
Aménagement du carrefour à réaliser

Liaisons piétonnes à réaliser

Centre ancien patrimonial à préserver

Espaces verts et richesses écologiques à protéger

Aménagements paysagers et aires de stationnement à réaliser



Prairies, chaumes  
à protéger

Richesses écologiques  
à protéger

Aménagement paysagers et  
aires de stationnement  
à réaliser

Protection de la  
ressource en eau  
à respecter

Voir ZOOM