

Commune de Geiswasser



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du

2004



Le Maire



1. Renforcer l'intégration des populations.....	3
2. Assurer la diversité des fonctions.....	5
3. Valoriser le patrimoine.....	6
4. Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources et des espaces naturels	6
5. S'intégrer à des projets qui dépassent le territoire communal.....	7

La commune de Geiswasser se caractérise par une position géographique particulière, car bien qu'en bordure de la RD52, sa situation en limite du Rhin et à l'écart des autres grands axes de communication du département l'a pour l'instant éloignée des importants mouvements de développement. Sa vocation est donc celle d'un village à la croissance modérée, tout en conservant une certaine vitalité et en répondant aux besoins des populations en matière d'aménagements et d'équipements.

L'élaboration du PLU de Geiswasser est une nécessité pour adapter le règlement de la ZAC de Balgau-Nambsheim-Heiteren-Geiswasser aux réalités économiques actuelles. Ainsi, en ce qui concerne le reste du territoire de la commune, les orientations de la municipalité tendent en grande partie à poursuivre le développement tel qu'il s'est réalisé par le passé. En effet, et bien que ne disposant pas de document d'urbanisme permettant de maîtriser pleinement les opérations d'urbanisation, la commune s'est développée dans un souci d'économie de l'espace et de préservation du cadre de vie, dans un équilibre spontané entre réponses aux besoins induits par la croissance démographique et conscience de l'importance de la qualité de vie et des spécificités du village.

Les orientations de la commune pour le PLU s'inscrivent donc dans la continuité des politiques déjà engagées pour répondre aux besoins des populations actuelles, mais aussi futures, tout en portant une attention particulière au maintien de l'identité du village et de son caractère préservé, partie intégrante par ailleurs des attentes des habitants.

Les orientations entrant dans le champ de cette continuité permettent donc de contribuer à la réalisation de différents objectifs :

I. Renforcer l'intégration des populations

Par la résorption des problèmes spatiaux avec :

- Des réflexions engagées sur la restructuration de la place de l'église. Les difficultés actuelles liées à la prédominance de la voirie, la situation de la mairie à l'alignement de la route,..., pouvant nuire au rôle fédérateur de cette place, ont été prises en compte afin de rechercher des solutions adaptées à la taille de la commune ;
- La création d'un second centre de vie au niveau de la salle des fêtes, permettant de rééquilibrer le village vers l'Est, avec la construction d'un petit lotissement dans une partie de l'espace vide qui crée pour l'instant une rupture dans la continuité du bâti ;
- Des réflexions pour la sécurisation de la Grand'Rue (ralentisseurs, signalisation au sol,...), l'urbanisation de l'espace vide en face de la salle des fêtes y contribuant également, en renforçant l'unité de l'agglomération.

En empêchant des opérations favorisant le cloisonnement par :

- La limitation de l'étirement urbain à l'Est à l'ancienne digue. Cette limite permet également d'éviter aux habitants de subir des nuisances dues à la route classée à grande circulation ;
- La possibilité de poursuite de l'utilisation des espaces vides et friches à l'intérieur du bâti, tout en s'assurant que les caractéristiques propres au village seront conservées (volumes, implantations,...) ; la possibilité également de reconstruire des bâtiments adaptés à la morphologie du village à la place des bâtiments anciens trop dégradés (anciennes granges,...) ;
- L'attention particulière qui devra être portée aux espaces communs et publics dans les programmes de lotissements.

Par la possibilité pour les habitants de s'approprier leur village, afin d'éviter la pauvreté de la vie sociale d'une fonction uniquement résidentielle, grâce à :

- La possibilité d'intégrer dans l'offre d'habitat des logements adaptés aux jeunes de la commune désirant y demeurer (logements plus petits,...).

Dans le domaine de l'intégration et du confort de la population, de nombreux atouts existent déjà ou ont été développés : la boucle de petites rues ou chemins dans lesquels la circulation piétonne est sécurisée qui enserme tout le village et relie tous les quartiers, et le fait que les deux écoles du regroupement scolaire soient neuves, sont des caractéristiques rares.

Par ailleurs, il existe une desserte par transport en commun, et les activités de loisirs sont, conformément aux spécificités géographiques de la commune, plutôt axées sur les possibilités offertes par l'environnement. La municipalité souhaite ainsi optimiser ces possibilités en aménageant davantage les abords des étangs de pêche.

L'absence d'un réseau de transport en commun plus performant conditionne aussi le fait que le développement de la commune ne peut être que modéré.

D'autre part, malgré un taux très important de population étrangère, travaillant toujours en Allemagne, les habitants étrangers sont relativement bien intégrés, et ce en raison du développement par étapes de la commune.

Ce phénomène est également un indicateur du fait rare que la croissance spontanée s'est pour l'instant réalisée de façon cohérente.

Les orientations pour le futur porteront donc sur des améliorations de l'état existant, et la commune peut se baser, pour ses futurs programmes, sur les expériences passées.

2. Assurer la diversité des fonctions

Dans ce domaine également l'histoire du village et son développement ont permis un mélange harmonieux, non seulement des caractéristiques anciennes et modernes, mais aussi des fonctions. Les orientations de la municipalité tendent à la pérennité de cette mixité, ou la redynamisation de certaines fonctions par :

- Le maintien de la possibilité d'intégrer des logements collectifs dans tous les quartiers, à la condition que leur intégration dans le paysage soit assurée. En effet, ceux qui existent déjà en sont un exemple remarquable ;
- Le maintien de l'importance des espaces agricoles. L'activité agricole est en effet un facteur qui permet de maintenir la diversité des fonctions dans la commune et est un élément important d'animation du village, d'autant plus qu'en raison de l'étalement d'origine du tissu bâti, les exploitations font maintenant partie intégrante du village et donc du paysage urbain, jouxtant les habitations nouvelles. La commune souhaite autoriser les sorties d'exploitation, et définir ainsi les secteurs de l'espace agricole susceptibles de les accueillir, afin d'anticiper des besoins qui pourraient surgir à long terme si, par exemple, les effectifs d'un élevage devaient le faire passer dans la catégorie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, auquel cas un périmètre de recul s'imposerait entre ces bâtiments et ceux de tiers. Cette précaution ne vise cependant qu'à ne pas entraver la poursuite de l'activité économique des exploitants dans le futur ;
- La revitalisation de l'activité touristique dont les structures d'accueil (camping, chambres d'hôtes, gîtes,...) sont réparties à différents endroits. Cet objectif peut se concrétiser par le biais des orientations en matière de mise en valeur du patrimoine et de préservation des particularités rurales et environnementales de la commune ;
- La possibilité pour des petites structures de services ou commerces de proximité de s'implanter au sein du bâti, comme c'était le cas pour le café aujourd'hui fermé, qui tirait avantage du patrimoine ancien du village ;
- Le refus de grosses opérations de lotissements à un seul endroit qui créeraient un micro-village déconnecté et qui défigureraient la morphologie actuelle, mais la possibilité, comme par le passé, de réaliser des opérations en rapport avec la taille de la commune, sans un apport de population massif et brutal ;
- La volonté de poursuivre l'accompagnement végétal des constructions à venir, à la hauteur de celui des constructions existantes, puisqu'il s'agit d'une constante dans tout le village actuel. Cet aspect permet également de limiter l'impact de la minéralisation des espaces, et donc de ne pas restreindre les nouveaux quartiers à des résidences sans lien avec l'environnement rural et originel.

3. Valoriser le patrimoine

Le patrimoine ancien, d'une part, a déjà fait l'objet de réaffectations remarquables, avec des exemples de réutilisation ou de rafraîchissement du bâti, particulièrement bien adaptés aux caractéristiques d'origine du village et contribuant à le mettre en valeur, ou même simplement d'intégration d'éléments anciens conservés.

La recherche architecturale ou les éléments ruraux d'accompagnement, et l'homogénéité spontanée par rapport au reste du village, qui se dégagent d'autre part de nombreuses constructions neuves, ont contribué à créer un nouveau patrimoine bâti de qualité dans le village, même s'il est de facture plus récente.

Cette harmonie sera préservée et valorisée par :

- La mise en valeur de l'originalité de l'église avec son clocher à bulbe, par l'intermédiaire de la réorganisation de la place de l'église ;
- La réutilisation du bâtiment de l'ancien presbytère ;
- L'attention apportée au risque de banalisation du patrimoine dans son ensemble par la multiplication des types d'implantations hétéroclites dans des lotissements.

4. Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources et des espaces naturels

Hormis les secteurs agricoles susceptibles d'accueillir une exploitation dont l'activité ne pourrait se poursuivre à l'intérieur du village, des secteurs d'extension du village qui ne seront que des poches entre des secteurs déjà urbanisés, en prévision de besoins futurs, et les aménagements de la ZAC dont l'urbanisation est prévue depuis très longtemps, aucun projet ne touchera des espaces naturels. De plus :

- La ZAC à Geiswasser ne représente qu'une faible portion de l'ensemble de la ZAC, et une faible part du territoire communal. Les opérations de la ZAC devront par ailleurs garantir une intégration paysagère optimale. D'autre part, Geiswasser étant le village le plus éloigné des futures entreprises de la ZAC, il ne devrait pas être touché par un afflux massif de population attirée par les emplois offerts. La commune souhaite quoi qu'il en soit maîtriser l'augmentation de population dans le village afin de ne pas entamer la qualité du cadre de vie, les zones d'extension ne seront ainsi pas calibrées pour une expansion inconsidérée ;
- La commune se distingue pour l'instant par le fait que son développement n'ait donné lieu à aucun mitage des espaces naturels, et cette caractéristique sera maintenue dans l'avenir ;

- Les milieux rhénans feront l'objet d'une attention particulière, le Giessen, sa ripisylve, ses mares et roselières, les étangs, l'ancienne gravière, les forêts classées en forêt de protection, les haies, massifs et bosquets, les bandes enherbées, une très grande partie des terres agricoles (et la part concernée par les projets d'urbanisation ne mettra pas en péril les liaisons écologiques), et bien sûr l'île du Rhin. Ce maillon précieux de la bande rhénane, puisque Geiswasser dispose sur son territoire de toutes les structures qui contribuent à la richesse de l'écosystème rhéan, sera ainsi préservé ;
- Aucun projet d'extension ne sera envisagé au Sud du village, à l'intérieur des périmètres de protection du captage pour l'alimentation en eau potable ;
- Les contrôles de systèmes d'assainissement individuel, qui devront être effectifs pour la fin de l'année 2005, afin de préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines, ont déjà été entrepris dans la commune. Par ailleurs, pour les lotissements en construction, des canalisations sont d'ores et déjà prévues pour un système d'assainissement collectif ; il en sera de même pour tout nouveau projet. La mise en place d'un réseau d'assainissement collectif constitue également une raison de maintenir un habitat groupé.

5. S'intégrer à des projets qui dépassent le territoire communal

La municipalité est par ailleurs désireuse de s'impliquer dans des projets qui bénéficieraient à l'ensemble du territoire de la Hardt Nord, mais qui dépassent son seul ressort, afin d'assurer la cohésion et la qualité du cadre de vie au sein d'un espace plus vaste.

En effet, les liens intercommunaux sont extrêmement importants pour le chapelet de villages ruraux environnants, et même si Geiswasser est plus particulièrement concernée par le besoin d'un système d'assainissement collectif, occasion qui permettrait aussi la mise en place de trottoirs dans la Grand'Rue, un certain nombre de projets, portés à une échelle intercommunale, pourraient avoir des répercussions positives sur d'autres communes :

- Une opération visant à restaurer les bâtiments sur plusieurs communes pourrait permettre à Geiswasser de mettre en valeur et de réutiliser son patrimoine ancien, d'autant plus que de nouveaux besoins sont susceptibles d'apparaître avec le vieillissement de la population, des besoins en logements plus petits. Cette opération permettrait également d'offrir aux jeunes de la commune, désireux d'y rester, des logements collectifs dans des bâtiments réhabilités avec un cachet particulier ;

- La poursuite de l'aménagement du tronçon de piste cyclable Rumersheim-Fessenheim, avec une portion à Geiswasser serait un atout résidentiel et touristique supplémentaire et allègerait dans une certaine mesure le trafic routier ;
- De la même façon, un réseau de transports en commun sur la bande rhénane bénéficierait à toutes les communes dont la croissance s'est faite par apports migratoires d'actifs de la zone ;
- Un réseau de gardiennage d'enfants apporterait une solution à une carence du village en matière sociale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document graphique 2 : ESPACES BATIS

