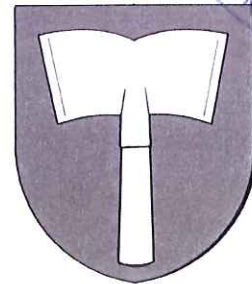


Commune de Walbach



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.a. Document écrit

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 22
Septembre 2005



Le Maire



Avant-Propos

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement."

Comme cela a été vu dans les études préalables, le territoire de Walbach est fortement exposé à la pression de l'agglomération de Colmar. L'espace urbanisé ainsi que le nombre d'actifs migrants a considérablement augmenté ces dernières décennies, augmentant ainsi le caractère résidentiel de la commune.

Le village qui s'articulait initialement autour du château et de la place de la Mairie, s'est étendu progressivement sous forme de lotissements et de maisons individuelles en direction de la Fecht. Le noyau ancien comprend un patrimoine remarquable (château, maisons anciennes), et des spécificités locales liées au passé de la commune (cité des Tisserands, jardins potagers et cheminement piétons, etc.) qui le caractérisent.

La forêt, source de revenus principale, occupe l'ensemble des versants au-dessus de 350 mètres d'altitude. Quelques prés occupent le fond de la vallée de la Fecht tandis que les terres du piémont, favorablement exposées, sont couvertes de vignes.

L'objectif paysager pour cette commune consiste à préserver les espaces les plus remarquables du piémont qui porte le village ancien et ses éléments caractéristiques. Il s'agit en l'occurrence de contenir le développement du village dans des limites raisonnables ne risquant pas de faire disparaître les composantes de son originalité et de sa richesse en stoppant définitivement la progression du bâti dans le vallon du Walbach, en maintenant les espaces naturels facilitant l'intégration paysagère des fronts bâtis et en empêchant le mitage de l'espace.

L'espace agricole quant à lui, est à considérer comme un outil de travail et de production pour agriculteurs et les viticulteurs. Il doit être préservé du mitage pour des raisons de qualité paysagère.



Le Petit Château :

Cette bâtisse érigée à la Renaissance est un élément remarquable de la commune.

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets, le P.A.D.D. propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées.

La démarche d'aménagement consiste à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée. Il s'agit principalement de :

- **Renforcer la centralité du noyau ancien en identifiant ses qualités patrimoniales ;**
- **Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;**
- **Promouvoir le renouvellement urbain et la mixité des fonctions ;**
- **Préserver la qualité des espaces naturels ;**
- **Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité.**
- **Promouvoir l'utilisation des transports alternatifs.**

I. Renforcer la centralité du noyau ancien en identifiant ses qualités patrimoniales

- **Protection architecturale et mixité urbaine**

Le village d'origine s'est développé sur le cône alluvial du Walbach dans un rectangle de 300 mètres de longueur et de 200 mètres de largeur. C'est dans cet espace que se situe l'essentiel du bâti traditionnel et des éléments remarquables de la commune.

Ce village comporte certains bâtiments des 18^{ème} et 19^{ème} siècles qui présentent un intérêt architectural et dont la volumétrie mérite d'être conservée. L'ordonnement des constructions le long de la rue de la Mairie et autour de la place de la Mairie est suffisamment remarquable pour mériter d'être garanti.

L'ambiance rurale du noyau ancien générée par l'implantation des bâtiments (sur limites séparatives et à l'alignement des voies) et le type de matériaux utilisé confère au centre de Walbach une unité esthétique. Dans l'avenir, il s'agit d'éviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel.

L'habitat récent sur le mode pavillonnaire est prépondérant à Walbach. Néanmoins, la cité des Tisserands, témoin d'un passé industriel dans la vallée proche, offre quelques habitats collectifs dans le noyau ancien. Le principe d'implantation des bâtiments, les jardins associés, les garages rassemblés méritent d'être encouragés par le PLU.

Plusieurs chemins piétonniers s'organisent autour du ruisseau du Walbach. Ces chemins permettent aux habitants de s'approprier le territoire et de transiter dans le noyau ancien dans un cadre agréable fait de jardins d'agrément et de potagers entretenus. Ces chemins doivent être maintenus et pourraient être mis en valeur par des aménagements simples.

- **Cohésion sociale du village**

Le noyau ancien possède un certain dynamisme conféré par quelques commerces et services de proximité réunis autour d'une place. Il s'agit de favoriser le maintien dans le tissu ancien de certains types d'activités non nuisantes susceptibles de s'insérer facilement dans un environnement calme et très rural.

La place de la Mairie est l'élément structurant principal de la commune, le lieu d'échange et le point de convergence où les habitants se rencontrent. Elle doit son intérêt et son ambiance au caractère groupé des constructions anciennes qui l'encadrent.

Un traitement au sol de cet espace, organisant l'espace de façon rationnelle en identifiant par exemple l'espace réservé au trafic automobile, permettrait d'améliorer l'appropriation de l'espace public par les habitants et de renforcer davantage la centralité du noyau ancien.

2. Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;

- **Fixer des limites à l'urbanisation**

Préconisées par le schéma directeur et reprises par le PLU, les coupures vertes entre les villages sont garanties par un blocage définitif de la progression de l'urbanisation le long des routes, aussi bien vers l'Ouest (Wihr-au-Val) que vers l'Est (Zimmerbach).

La progression de la nappe urbaine est contenue dans le tissu existant. De même, la protection de l'aire AOC du vignoble, rarement respectée jusque là, peut désormais se concrétiser.

- **Privilégier le caractère regroupé du bâti par une utilisation optimale des terrains inscrits au sein de l'enveloppe urbaine**

Il est apparu dans l'analyse du processus d'urbanisation de Walbach que certaines opérations, des lotissements en particulier, ont été conçues sans aucun souci de cohérence avec l'existant.

On retrouve ainsi une urbanisation en impasses qui laisse des vides, peut enclaver des terrains et gaspiller l'espace.

Les extensions au gré des opportunités foncières ont multiplié les voies privées et condamné de nombreux terrains, en cœur d'îlot, empêchant ainsi une organisation rationnelle de l'espace.

Il apparaît donc être nécessaire d'encourager et de guider les bouclages de voirie, permettant une utilisation plus rationnelle et plus économe des parcelles constructibles.

Le PLU identifie plusieurs zones d'extension en périphérie immédiate du bâti existant, là où une articulation cohérente avec le vieux village reste possible. Pour l'essentiel, ces zones resteront inconstructibles dans le cadre du présent PLU en raison de l'insuffisance des réseaux (eau, voirie).

- **Eviter la prolifération de constructions dans l'espace naturel**

La commune souhaite fortement éviter la dispersion de l'urbanisation dans un espace naturel qui est particulièrement sensible et à protéger.

Les limites franches à l'urbanisation le long des axes ayant été fixées (route départementale 10, vallon), il convient également plus en détail d'éviter la prolifération des constructions dans les écarts. La raison n'en est pas que paysagère : l'humanisation progressive des espaces naturels éloignés alourdit les investissements communaux (voirie, déneigement, réseaux) et nuit à la cohérence des structures agricoles.

L'espace rural doit rester avant tout l'outil de travail des agriculteurs, qui seront entendus pour les revendications relatives à leur profession, dans le cadre de l'enquête publique par exemple, s'ils souhaitent construire.

- **Fixer des conditions d'aménagement dans les zones à urbaniser**

Le PLU identifie des espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, suivant une affectation du sol adaptée à chaque site. Outre les règles spécifiques qui déterminent une forme urbaine, une densité, une volumétrie ou un aspect extérieur plus ou moins adapté au site, il est important d'étudier le plus finement possible les conditions de desserte, de fonctionnement interne de ces quartiers nouveaux, et de tenter de les raccrocher le plus rationnellement possible au tissu existant.

Les principales zones à vocation d'urbanisation se situent à côté du parc du Petit Château et à l'entrée Sud de la commune. Seule cette dernière bénéficie d'une ouverture immédiate à l'urbanisation, elle est considérée comme une nouvelle tranche du lotissement existant, dont elle pourra reprendre les principes d'organisation. Il est possible de la connecter immédiatement au quartier existant, grâce à une amorce de voirie. Un bouclage interne est possible, de même qu'une liaison avec la voirie principale à l'entrée sud de l'agglomération, moyennant le franchissement du ruisseau.

3. Promouvoir le renouvellement urbain et la mixité des fonctions

La demande locale en logements locatifs existe. Par des opérations d'acquisition-amélioration de locaux, les collectivités peuvent améliorer l'offre de logement pour certaines catégories de population qui en ont besoin : jeunes couples, personnes âgées.

Le noyau ancien du village comporte des volumes parfois importants et sous-utilisés, qu'il peut être intéressant de reconverter à moyen terme. A l'intérieur du tissu existant, le PLU prévoit d'autoriser la reconversion et la ré-affectation des volumes existants. Certaines granges ou corps de ferme de grande dimension peuvent ultérieurement être cloisonnés ou réorganisés afin de recevoir des logements. Cette possibilité permet de ne pas écarter le recours à du logement collectif, locatif ou en accession à la propriété dans le vieux village. Les règles applicables aux grands volumes existants (niveau de construction notamment, normes de stationnement) vont tendre à favoriser la reconversion de certains bâtiments d'origine agricole.

Dans la partie la plus dense du village, les règles d'implantation des constructions vont favoriser le remplissage (implantations sur limites séparatives, à l'alignement de la voie, contiguïté des annexes, etc.).

Les études préalables ont révélé l'existence de plusieurs logements vacants. Le PLU prévoit de favoriser la réutilisation des logements vacants pour améliorer l'offre en logement et entretenir le patrimoine bâti.

4. Préserver la qualité des espaces naturels

- **Maintenir l'intérêt du site et l'originalité des espaces naturels**

Le ban de Walbach ne recèle pas de particularités floristiques ou faunistiques officiellement identifiées. Il n'en demeure pas moins que l'organisation même du village, sur le piémont viticole de la basse vallée de la Fecht, ne manque pas d'originalité et d'intérêt.

L'organisation du paysage est simple : l'entrée sur le territoire communal s'effectue par la vallée à fond plat de la Fecht qui est animé par une ripisylve continue. Le village s'insère au milieu de l'espace viticole qui occupe les coteaux, surmontés par les massifs boisés qui ferment le paysage.

Pour maintenir cette bonne lisibilité de l'espace et la qualité du paysage et du cadre de vie, le PLU contient l'urbanisation et évite toute nouvelle construction dans les zones naturelles de grand développement, ainsi que sur les flancs escarpés qui dominant le village.

- **Protéger la forêt et les milieux remarquables**

Le patrimoine forestier de la commune est essentiellement soumis au régime forestier. L'ensemble de ces forêts est classé en zone N inconstructible du PLU, et les forêts soumises au régime forestier sont classées à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Cette forêt contient une partie des grands périmètres de captages d'eau potable, qui par voie de conséquence bénéficient de la protection du couvert boisé. Les boisements d'accompagnement du Walbach sont également protégés, afin d'en consolider les berges à l'amont de l'agglomération.

- **Maintenir un équilibre entre espace boisé et espace ouvert**

Grâce au dynamisme de l'activité agricole et viticole, et à la bonne gestion de la forêt, Walbach n'est pas soumise pour l'instant à la fermeture des espaces par la progression du couvert boisé et des friches de recolonisation, sauf localement dans le vallon supérieur du Walbach. Le PLU, même s'il n'a que peu de prise sur l'occupation naturelle du sol, recherche néanmoins à ne pas imposer de protection trop forte aux forêts privées, afin de leur conserver d'éventuelles potentialités agricoles sur le long terme.

5. Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité

L'alternance de forêts, de vignes et de prés constitue un paysage rural et un cadre de vie apprécié des habitants de Walbach. Ce paysage est largement dépendant des agriculteurs et notamment des viticulteurs qui, en entretenant les espaces, permettent la conservation d'ouvertures paysagères.

A ce titre, il appartient à la collectivité de soutenir la profession agricole dans le cadre des dispositions qui visent à lui reconnaître un rôle d'intérêt général dans la gestion de l'espace et des milieux naturels, en plus de l'intérêt économique.

- **Permettre le dynamisme des sorties d'exploitation**

Les terrains plats de la vallée de la Fecht et les coteaux entourant le village constituent l'outil de travail de la profession agricole.

Les coteaux, principalement classés en zone AOC, sont particulièrement fragiles et sensibles du point de vue paysager. Ils ne sont pas aptes à accueillir des constructions, même agricoles qui pourraient être préjudiciables à la qualité du site.

Il est toutefois nécessaire de faciliter le travail des exploitants existants, d'assurer la diversification de leur activité, et de limiter les conflits entre l'habitat et l'agriculture sur le plan des nuisances. Le PLU identifie les exploitations concernées et encadre les projets d'extension.

Les exploitations viticoles devront respecter le caractère inconstructible de l'aire d'appellation d'origine.

- **Encourager le regroupement des bâtiments agricoles et limiter les atteintes au paysage**

Toute nouvelle construction dans des espaces vierges génère des dérangements et des atteintes au niveau du paysage.

Le PLU, tout en autorisant certaines nouvelles constructions dans les espaces naturels, exige cependant une organisation, une qualité architecturale et une insertion dans le site à la hauteur de la qualité des paysages occupés.

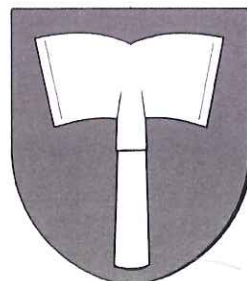
6. Promouvoir l'utilisation des transports alternatifs

La situation de Walbach à mi-chemin de deux importants pôles d'activités et son caractère résidentiel, favorisent les déplacements pendulaires. L'entrée de la vallée de Munster est pourvue en modes de transports alternatifs par le réseau ferré et les transports par autocar.

Le train express régional dessert régulièrement au cours de la journée la gare de la Forge, notamment aux heures de pointe.

La promotion au niveau communal et intercommunal des transports alternatifs permettra peut-être aux transports en commun de capter une partie du trafic automobile qui s'intensifie sur les axes principaux.

Commune de Walbach



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.c. Document graphique.

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 22
septembre 2005

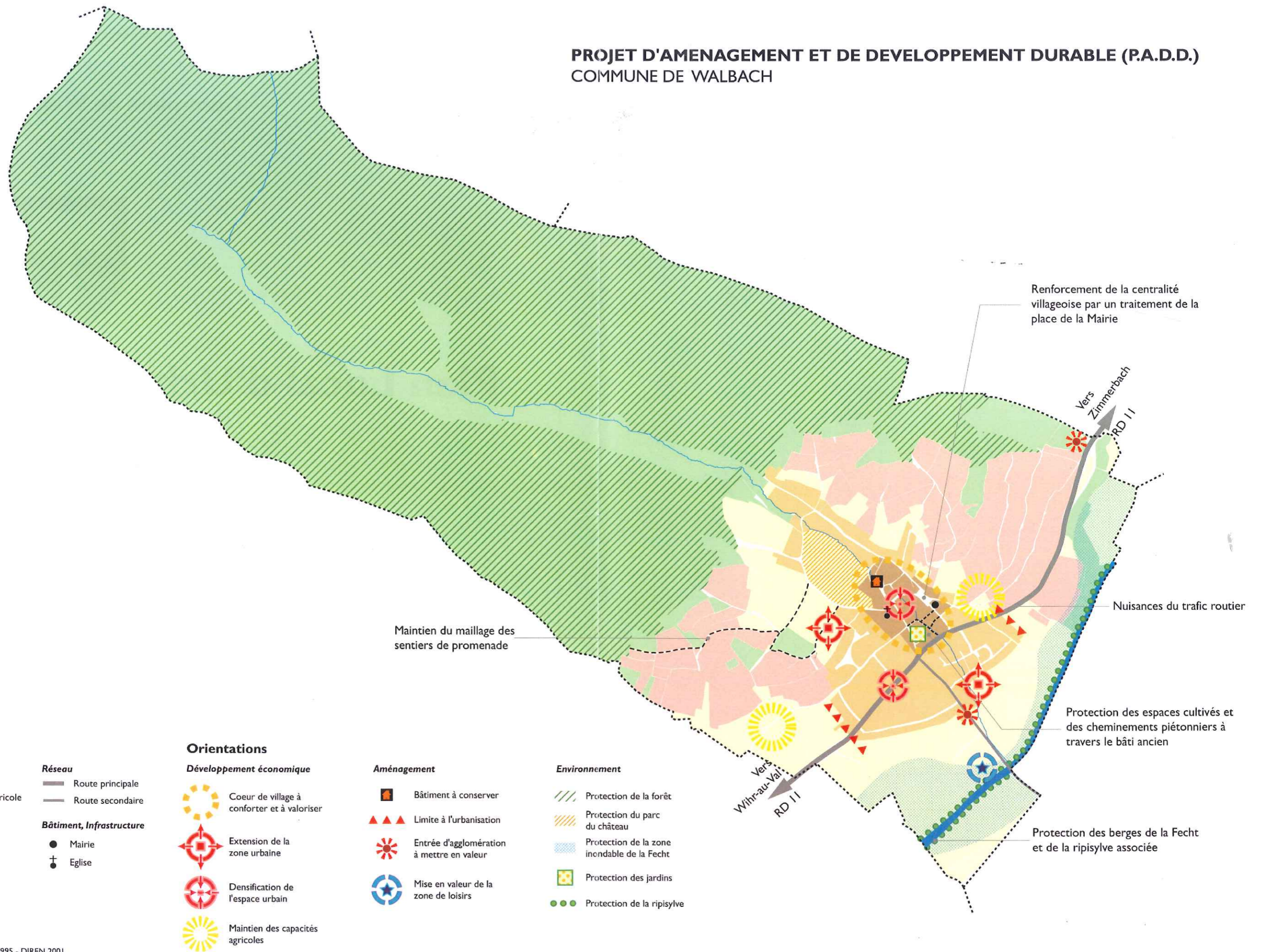


Le Maire

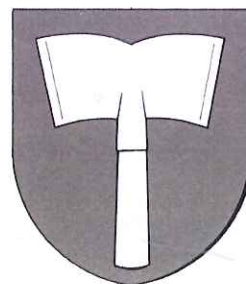


Septembre 2005

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) COMMUNE DE WALBACH



Commune de Walbach



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé








Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.b. Tableau de synthèse

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 22
Septembre 2005



Le Maire



Patrimoine urbain	Patrimoine naturel	Agriculture	Tourisme et loisirs	Environnement-cadre de vie	Développement urbain	Renouvellement urbain et mixité
						
Favoriser une architecture de qualité adaptée aux contraintes du site, respectueuse de l'ambiance rurale et du contexte historique.	Assurer la qualité de la forêt, et améliorer les conditions de son exploitation.	Protéger l'aire d'appellation du vignoble	Mettre en valeur la zone sportive et ses abords	Améliorer la qualité des entrées de commune : déchetterie, site de l'ancienne glaisière	Développer modérément l'habitat pour permettre notamment aux jeunes de rester au village	Favoriser l'occupation des structures existantes et leur changement d'affectation
Limiter la dispersion spatiale du bâti et favoriser le remplissage cohérent des vides du tissu existant	Protéger les boisements riverains des cours d'eau ainsi que les zones humides ou inondables	Conserver en zone agricole inconstructible les terrains en rive droite de le Fecht (coupure verte entre Wihr-au-Val et la Forge)	Endiguer le mitage des espaces naturels	Stopper la construction sur pentes fortes. Limiter les remblais, mouvements de terrain et soutènements	Prévoir de satisfaire la demande d'habitat résidentiel sans déstructurer le village	Favoriser la transformation des granges en habitation ou hébergement.
Protéger de l'urbanisation les cœurs d'îlots comprenant des terrains cultivés	Stopper toute progression de l'urbanisation dans les vallons éloignés et le long des axes routiers	Maintenir un potentiel d'extension pour les exploitations existantes viables situées dans l'espace agricole	Maintenir et entretenir les itinéraires de randonnée pédestre	Maintenir des bosquets participant à l'intégration des nouveaux quartiers dans le site		Promouvoir la réutilisation des logements vacants pour améliorer l'offre en logement et entretenir le patrimoine bâti
Maintenir des chemins piétonniers existants et traversants	Protéger les abords de la grotte de Lourdes	Prévoir un secteur de hangars agricoles et viticoles pour les besoins locaux	Maintenir la possibilité de camping en milieu rural	Maintenir et entretenir un maillage de sentiers de randonnée		Favoriser le maintien du petit commerce et des services de proximité (coop, poste) et le maintien dans la commune de l'artisanat local.
Eviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel (couleurs, matériaux, volumes, implantations)				Protéger les terrains inondables		Diversifier l'offre de logement
Protéger le patrimoine remarquable : château, édifices anciens, fontaine, mairie,.....						Protéger et promouvoir le principe de la cité des Tisserands : maisons et jardins