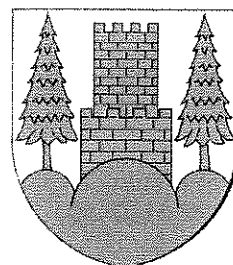


Commune de Wasserbourg



Plan Local d'Urbanisme

approuvé

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

**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du
29 septembre 2004**



Le Maire



Septembre 2004

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.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1) Les mesures de nature à préserver les centres-ville et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2) Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter les îlots ou des immeubles ;
- 3) Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4) Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5) Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
- 6) Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages."

L'analyse du territoire de Wasserbourg réalisée dans le cadre des études préalables du Plan Local d'Urbanisme laisse apparaître le caractère montagnard du ban communal et fait état d'un isolement géographique peu fréquent dans le département.

Le modelé glaciaire est fortement perceptible, par de très fortes pentes et des thalwegs très creusés qui cloisonnent l'espace.

L'omniprésence de la forêt sous forme de massifs anciens et vastes accentue le caractère sauvage du site et renforce l'impression d'isolement ressentie sur ce territoire.

L'espace s'ouvre cependant quelque peu vers la vallée et surtout vers les pentes du Petit Ballon où les chaumes prennent la place du couvert forestier.

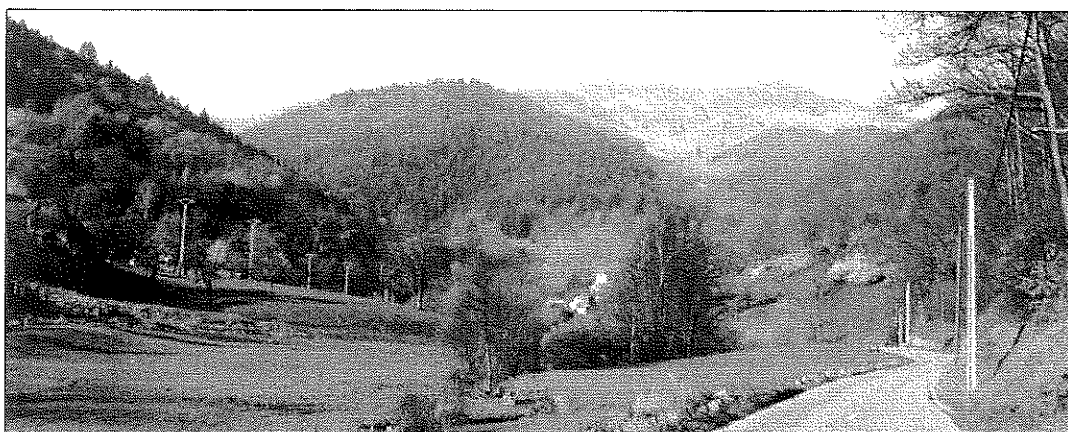
Le village d'origine occupe le fond du vallon du Krebsbach et se prolonge sur les terrains les moins escarpés vers les vallons secondaires et sur les terrasses les mieux ensoleillées.

L'espace agricole qui accueille de dynamiques fermes d'élevage dispersées sur les flancs du relief, est mité progressivement par des résidences secondaires et des habitations isolées.

Wasserbourg, de par son éloignement des centres urbains et des axes de transit, ne constitue pas un enjeu de développement urbain à l'échelle locale. Le village, bien que convoité en tant que lieu de résidence, peine à fixer la population nouvelle. La commune devrait garder pour longtemps le caractère rural isolé qui en fait son charme.

L'objectif paysager consiste à préserver l'équilibre entre les espaces forestiers cloisonnés et agricoles ouverts, et surtout à contenir le développement du village dans des limites raisonnables ne risquant pas de faire disparaître les composantes de son originalité et de sa richesse.

L'espace agricole quant à lui, est à considérer comme un outil de travail et de production pour les éleveurs. Il doit aussi être préservé du mitage pour des raisons de qualité paysagère, de maintien du potentiel mécanisable des prairies, et être entretenu et exploité en fonction de ses caractéristiques propres : diversité des substrats, de l'hydromorphisme, de la topographie.

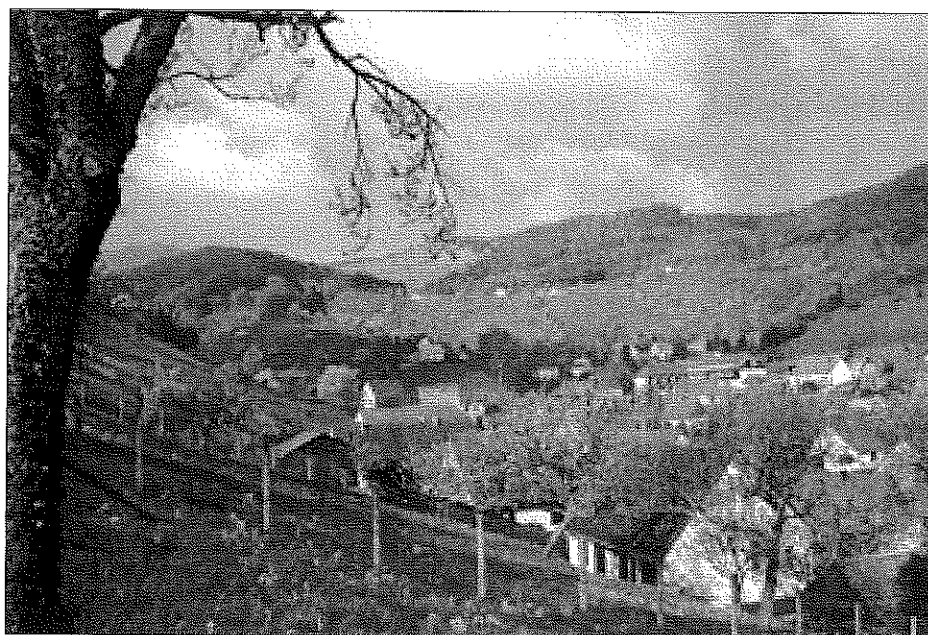


Vue générale sur le terroir de Wasserbourg, auquel on accède par le vallon plat du Krebsbach et qui s'étend jusqu'aux flancs du Petit Ballon

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

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 cohésion du village ;
- Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;
- Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels ;
- Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité ;
- Promouvoir un tourisme respectueux du site.
- Faciliter le renouvellement urbain et la mixité des fonctions.



Le village blotti dans le vallon du Krebsbach, et des extensions qui se dispersent sur les versants.

I. Renforcer la cohésion du village

• Protection architecturale

Le village d'origine n'est pas particulièrement dense et ne comporte pas de patrimoine architectural remarquable. Il possède néanmoins une structure de village de montagne adapté à la topographie et aux rigueurs climatiques.

Wasserbourg a connu assez tardivement le phénomène pavillonnaire issu du desserrement urbain de la plaine colmarienne et des apports migratoires des populations actives. Peu à peu le paysage du village s'est transformé du fait du comblement des vides du tissu par des constructions d'habitation au style architectural emprunté à la ville. La construction d'un lotissement pavillonnaire, près du cœur du village, le développement linéaire le long des voies, ainsi que des constructions d'habitation installées au milieu des prés ont fortement déstructuré l'ensemble d'origine. Malgré cet état de fait, l'outil PLU peut encore influencer sur l'aspect et l'organisation de l'urbanisation de la commune. Il est nécessaire d'imaginer des règles d'implantation mieux adaptées que celles de la réglementation générale de l'urbanisme appliquée jusque là, et qui ne tient pas compte des spécificités locales. Il faut insérer les nouvelles constructions dans l'ambiance villageoise (choix des matériaux, des couleurs, des volumes, des pentes de toiture...), et éviter que la dispersion des constructions ne nuise à l'économie fragile de l'agriculture de montagne, qui a besoin de tout son potentiel pour survivre.

• Cohésion sociale du village

Il semble aussi nécessaire, outre d'éviter une trop forte banalisation architecturale du village aboutissant à une perte d'identité, de rassembler les habitants. L'éparpillement de l'habitat est facteur de clivage, social ou culturel, qu'il faut aujourd'hui tenter de réduire. En limitant les nouvelles implantations isolées, il est possible d'espérer un "rapprochement" entre les habitants et une vie communautaire plus solidaire. Bien entendu, le modelé du terrain qui isole les quartiers dans des thalwegs ne favorise pas le regroupement spatial : il faut donc stopper définitivement la dispersion et tenter de conquérir préférentiellement les espaces encore disponibles dans le cœur du village. Le dynamisme des structures associatives, sportives, peut aussi contribuer à rassembler les jeunes et les moins jeunes, à intégrer les nouveaux arrivants et à les intéresser aux enjeux collectifs. Même si ces enjeux peuvent paraître limités à Wasserbourg, la commune peut néanmoins améliorer les relations entre les administrés et les mobiliser sur des thèmes fédérateurs, les impliquer davantage à la vie du village.

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**

La limitation de la progression de la nappe urbaine est préconisée par le schéma directeur et reprise par le PLU. Trop de constructions éparses attaquent les versants et déstructurent l'aspect du village. Ce phénomène doit être stoppé définitivement, aussi bien pour garantir la cohérence de l'espace agricole, la qualité du paysage, et améliorer le fonctionnement urbain.

En outre la construction sur pentes fortes et les travaux de nivellements importants qu'il nécessite souvent créent des risques sur la stabilité des terrains.

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

Il est nécessaire d'encourager et de guider une utilisation plus rationnelle et plus économe des parcelles constructibles. Le zonage de l'enveloppe urbaine traduit cette option en fixant des limites strictes à l'urbanisation. Aucune zone d'urbanisation future n'est prévue dans les options d'aménagement du PLU.

A l'intérieur du tissu existant, le PLU prévoit d'autoriser la reconversion et la ré-affectation des volumes existants, certaines granges ou habitations de grande dimension pouvant ultérieurement être cloisonnées ou réorganisées afin de recevoir des logements. Cette possibilité permet de ne pas écarter le recours à du logement collectif (bi-familial par exemple), locatif ou en accession à la propriété dans le vieux village.

Le PLU identifie de petits espaces résiduels encore susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ils se situent là où une articulation cohérente avec le vieux village est possible.

- **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, Meierhof, Mühlacker, vallons...), 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.

- **Etudier en détail les possibilités de reconversion du bâti dispersé**

La bâti dispersé de Wasserbourg est très hétérogène : il est constitué d'anciens bâtiments agricoles consacrés aujourd'hui à l'habitation, de bergeries d'altitude, de résidences secondaires implantées dans les années 70.

Il subsiste également dans l'espace agricole des bâtiments ruinés par manque d'entretien ou désaffectés. Un inventaire exhaustif est fait dans l'analyse préalable, afin de définir clairement les occupations et utilisations du sol admises dans ces bâtiments existants, et les conditions de leurs extensions éventuelles.

3. Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels

Le ban de Wasserbourg se caractérise par une qualité du paysage et de l'environnement naturel hors du commun, conférée par l'alternance de prairies et de boisements dans un modelé de terrain au relief très marqué. S'ajoutent à ces éléments des particularismes faunistiques et floristiques garantissant une grande diversité. L'intérêt communautaire porté à l'ensemble permet un contrôle continu de l'évolution de cet espace considéré comme un patrimoine à préserver. Le PLU ne fait que reprendre en toute modestie les prescriptions et contraintes appliquées aux parties naturelles de ce territoire.

Il est cependant fréquemment rencontré sur ce territoire des constructions éparses qui ne sont pas ou plus liées à l'agriculture, et dont la fréquentation résidentielle augmente.

Les apports migratoires de ces dernières décennies ont modifié l'aspect du village par des constructions nouvelles, parfois peu satisfaisantes du point de vue de leur architecture ou de leur localisation. Il n'est pas trop tard pour mettre en œuvre une politique plus volontariste de respect de la richesse du cadre de vie, de maintien de la diversité des composantes de l'espace naturel, afin que l'ensemble des villageois puisse vivre en bonne entente et en bonne harmonie.

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

L'essentiel du patrimoine forestier de la commune est soumis au régime forestier et son mode de gestion en garantit le maintien. Mais la commune possède aussi d'autres espaces naturels remarquables, d'intérêt régional ou supra-régional, comme certaines pelouses d'altitude, prairies humides et sites glaciaires particulièrement riches en espèces. Tous ces espaces font l'objet d'un classement totalement inconstructible dans le zonage du PLU.

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

Grâce à une dynamique agropastorale et à la bonne gestion de la forêt, Wasserbourg n'est pas particulièrement touchée par une progression déraisonnable des boisements pour l'instant. Mais cet équilibre est fragile et dépend beaucoup de la viabilité des structures d'élevage et des acteurs du jardinage de l'espace.

Le PLU, même s'il n'a que peu de prise sur les paramètres locaux de l'économie agricole, tributaire du soutien de la collectivité publique, peut malgré tout éviter de surprotéger des boisements qui pourraient intéresser l'agriculture, et réglementer les interventions lourde sur l'espace.

- **Préserver la ressource en eau et limiter la pollution domestique**

La fourniture d'une eau potable suffisante en quantité et répondant en tout point aux normes de qualité constitue un élément fondamental du bien être de la population locale et de l'avenir de la commune. A ce titre, il convient de prendre toutes les dispositions, réglementaires, visant à une meilleure préservation de la ressource. La ressource en eau de Wasserbourg est abondante, mais les équipements, notamment le stockage en réservoir peut présenter en cas d'étiage prolongé des insuffisances. La réalisation d'un nouveau captage dans le secteur de la Wassmatt est prévue à court terme.

Le renforcement des structures publiques destinées à un assainissement collectif performant est difficile à envisager en raison de l'éloignement du village. Les lourds investissements que nécessiterait le raccordement à un système intercommunal rendent le projet peu probable.

En attendant, il faut surveiller les assainissements individuels et prévoir des possibilités d'épuration individuelles ou semi collectives.

Il faut également surveiller les dépôts sauvages, les dépôts de véhicules, qui dénaturent le site sur le plan esthétique, mais qui sont aussi et surtout une menace pour l'environnement par le risque de pollution qu'elles génèrent.

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

Par leur travail qui a d'abord une fonction économique de production de denrées alimentaires, les agriculteurs participent également à l'aspect soigné et entretenu du paysage rural qui constitue le cadre de vie des habitants et à 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.

- **Permettre les sorties d'exploitation**

La zone agricole proche du village et les espaces reculés en altitude constituent l'outil de travail de la profession agricole.

Certains espaces sont particulièrement fragiles et sensibles du point de vue du paysage et ne sont pas aptes à recevoir des constructions, même agricoles qui pourraient être préjudiciables à la qualité du site.

Il est toutefois nécessaire de prévoir dans l'avenir des possibilités nouvelles de sorties d'exploitation agricole, pour faciliter le travail des exploitants existants, pour permettre de nouvelles installations et aussi pour limiter les conflits entre l'habitat et l'agriculture sur le plan des nuisances. Le PLU identifie les espaces agricoles constructibles pour l'agriculture et encadre les projets.

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

Toute nouvelle construction dans des espaces vierges génère des dérangements au niveau du paysage et de la faune sauvage.

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

5. Promouvoir un tourisme respectueux du site

Le secteur touristique auquel appartient Wasserbourg est celui qui croise les vallées de Munster et de Guebwiller, tourisme vert de découverte contemplative et de gastronomie. Wasserbourg ne possède pas d'équipement de grande envergure : les structures d'accueil se limitent à quelques gîtes ruraux, et trois fermes-auberges sur le circuit des crêtes vosgiennes.

La commune n'a pas vocation à augmenter fortement son potentiel d'accueil, en raison notamment de son éloignement par rapport aux commerces de première nécessité et de sa position excentrée par rapport aux équipements des vallées adjacentes.

On observe cependant une augmentation de la fréquentation par le fait que la commune représente un point de départ idéal pour les randonneurs.

En période d'affluence, on constate même des difficultés de stationnement des véhicules.



Auberge du Boenlesgrab sur les hauteurs de Wasserbourg.

L'accessibilité facilitée, la qualité du site environnant en font un point de rencontre apprécié des touristes.

Le site de l'Auberge du Boenlesgrab doit pouvoir évoluer pour répondre à la demande en terme de fréquentation touristique, par une amélioration de la qualité architecturale des bâtiments et un traitement qualitatif des abords, dans le respect d'un environnement naturel de qualité.

- **Limiter l'usage de l'automobile**

L'augmentation de l'utilisation de véhicules motorisés dans la nature peut perturber la quiétude des habitants, des promeneurs, mais aussi la faune et la flore. La commune souhaite limiter l'accessibilité des chemins forestiers aux véhicules et ne pas renforcer la qualité des chemins dans les sites naturels. Par des dispositifs dissuasifs et avec le soutien du Parc des Ballons des Vosges, il est possible d'éviter une circulation trop importante de l'automobile en direction des crêtes, et en particulier sur le chemin reliant le Boenlesgrab au Petit Ballon où le piéton doit rester prioritaire.

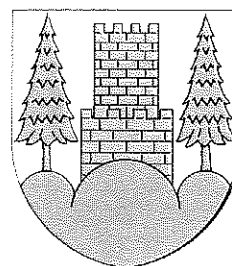
- **Organiser le stationnement dans le village**

La commune souhaite réfléchir aux possibilités de stationnement offertes en période d'affluence, notamment le dimanche en été, lorsque les randonneurs sont le plus nombreux. Afin de répondre à une demande croissante, il est question d'étudier la possibilité de dégager de nouvelles places au départ des sentiers et de mieux les matérialiser.

6. Faciliter le renouvellement urbain et la mixité des fonctions

Le développement de l'habitat s'est fait jusqu'à présent par l'ajout de maisons individuelles en périphérie du centre. Le tissu ancien du village, le patrimoine existant comporte des volumes parfois importants et sous-utilisés, qu'il peut être intéressant de reconverter à moyen terme. En promouvant la réutilisation de locaux vides à des fins de logement, on évite la déconcentration, on rentabilise les bâtiments et on évite au village de se vider de sa substance. On permet par la même occasion de diversifier l'offre de logement et par là même de capter plus durablement certaines tranches de population.

Commune de Wasserbourg



Plan Local d'Urbanisme

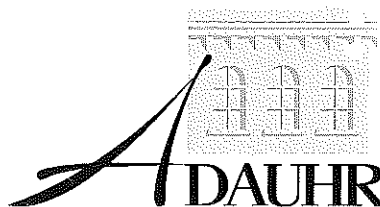
approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable 2.b. Document graphique Plan général

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du
29 septembre 2004



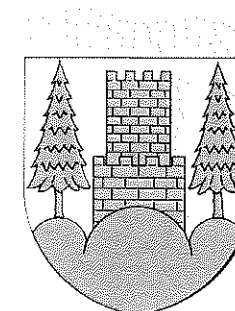
Le Maire



Septembre 2004



Commune de Wasserbourg



Plan Local d'Urbanisme

approuvé

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

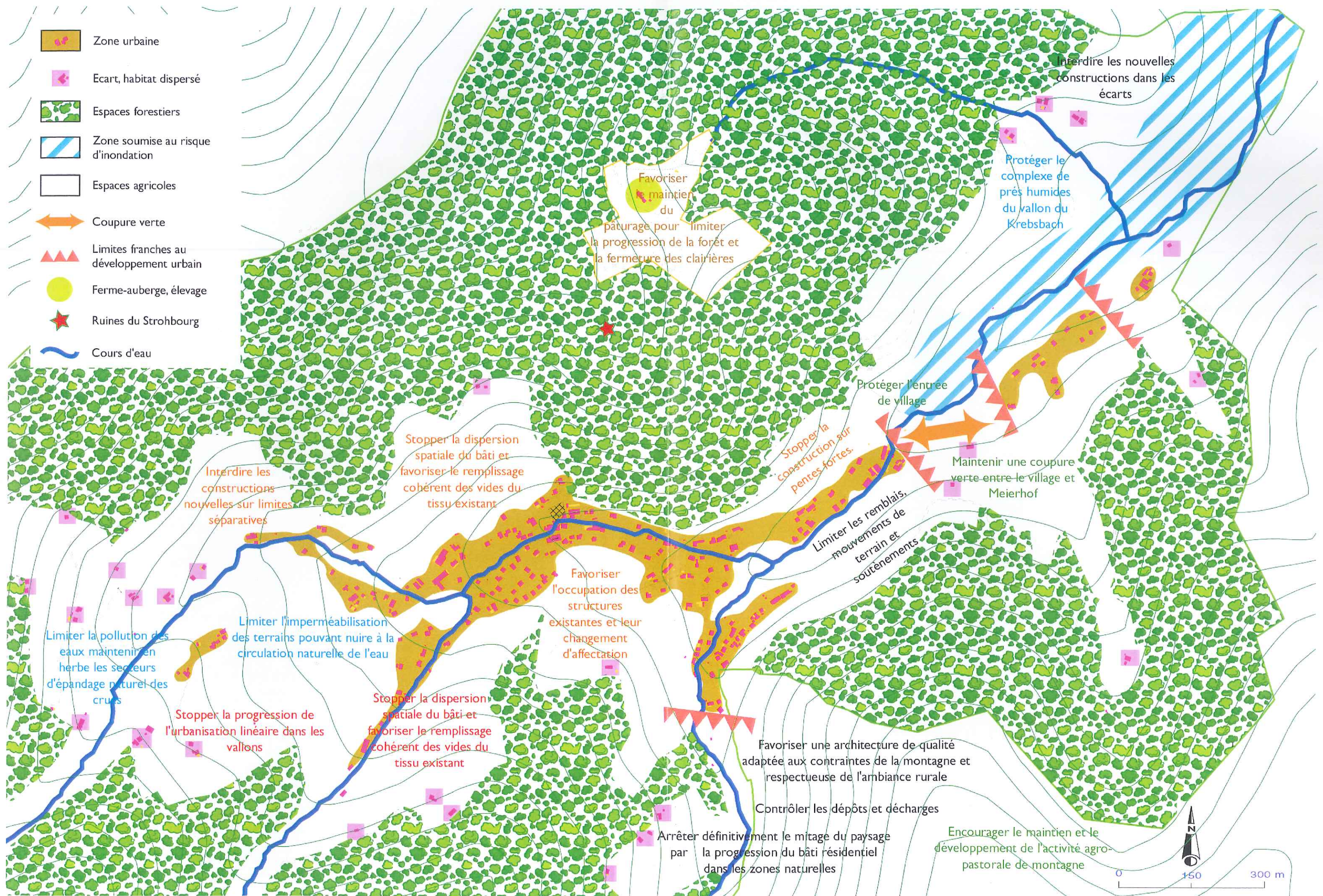
**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du
29 septembre 2004**



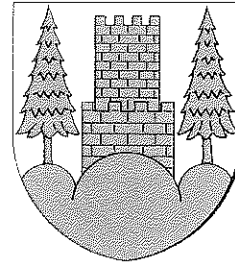
Le Maire



Septembre 2004



Commune de Wasserbourg



Plan Local d'Urbanisme

approuvé

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

**P.L.U. approuvé par
Délibération du Conseil
Municipal du
29 septembre 2004**



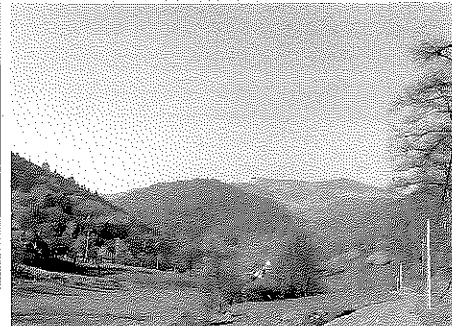
Le Maire



Septembre 2004

JRG Développement Durable

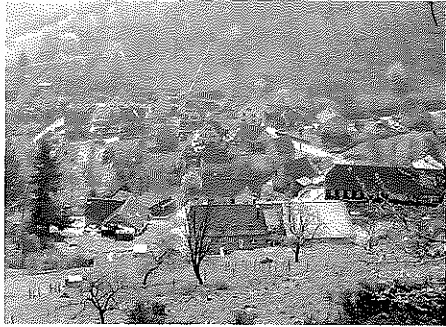
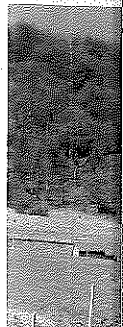
– Août 2003

Tourisme	Environnement- cadre de vie	Renouvellement urbain et mixité
↓	↓	↓
		
cohabiter harmonieusement me et agriculture de agne	Stopper la construction sur pentes fortes. Limiter les remblais, mouvements de terrain et soutènements, enrochements. Eviter les interventions lourdes sur le substrat.	Favoriser l'occupation des structures existantes et leur changement d'affectation
Stopper l'offre d'hébergement tique dans les structures sées par l'agriculture dans le	Limiter la pollution de l'eau : maintenir en herbe les secteurs d'épandage des crues, ne pas entraver l'écoulement naturel des ruisseaux et torrents, limiter l'imperméabilisation des terrains (érosion, ruissellement, pollution...), contrôler les dépôts, interdire les décharges	Favoriser la transformation des granges en habitation ou hébergement.
iser le trafic automobile sur les rs forestiers et sur les crêtes	Maintenir une coupure verte franche entre le village et l'annexe du Meierhof	Promouvoir la réutilisation des logements vacants pour améliorer l'offre en logement et entretenir le patrimoine bâti
er définitivement le mitage des es naturels par les résidences daires	Protéger l'aspect de l'entrée de commune	
re les activités touristiques respectueuses de onnement	Protéger le complexe de prés humides du vallon du Krebsbach	
iser le tourisme vert et rgement dans des structures ntes	Interdire les nouvelles constructions dans les écarts	
er l'artificialisation des abords ermes-auberges et auberges. er tous les travaux dans le site		

WASSERBOUR

Projet d'Aménagement et de Développement

Tableau des objectifs – A

Patrimoine urbain	Patrimoine naturel	Agriculture	
↓	↓	↓	
			
Favoriser une architecture de qualité adaptée aux contraintes de la montagne et respectueuse de l'ambiance rurale.	Protéger les massifs forestier de grand développement et d'intérêt économique	Favoriser le maintien d'une activité d'élevage pour limiter la progression de la forêt et la fermeture des paysages	Faire cohabiter le tourisme et la montagne
Stopper 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	Autoriser et encourager les nouvelles sorties d'exploitation dans l'espace rural	Développer le tourisme dans les villages délaissés
Appliquer et affiner le plan de coloration des façades	Protéger les espaces remarquables et sensibles (Hautes Chaumes, hêtraie d'altitude)	Permettre aux exploitations viables de s'étendre, et aux autres de se reconvertir	Maîtriser l'usage des sentiers forestiers
Interdire les constructions nouvelles sur les limites séparatives des propriétés	Stopper définitivement le mitage des espaces naturels par le bâti résidentiel	Encourager l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage dont ils sont des éléments d'animation	Stopper la destruction des espaces naturels secondaires
Eviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel (couleurs, matériaux, volumes, implantations)	Stopper toute progression de l'urbanisation dans les vallons	Respecter les caractéristiques architecturales des fermes d'altitude	Exclure l'urbanisation de l'environnement
Maîtriser la pollution des eaux de surface par les systèmes d'assainissement			Favoriser l'hébergement existant
			Limiter l'impact des fermes
			Intégrer les fermes