

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

FORSTHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ELABORATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à

la délibération du 19 septembre 2006

A FORSTHEIM

LE

19 SEP. 2006



Le Maire

 Joseph GOETZ



DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE FORSTHEIM

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

■ **SDAU - VIDAL CONSULTANTS** ■

Forstheim, petite commune de l'Outre-Forêt, bénéficie d'un cadre de vie agréable et d'une proximité géographique avec Haguenau et Strasbourg.

Ces atouts entraînent une pression foncière croissante que les élus ont pour objectif de maîtriser afin d'assurer un équilibre entre développement et protection des milieux naturels et paysagers.

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 :

↳ LA PROGRAMMATION ET LA MAITRISE DE L'EXTENSION DE L'ESPACE URBANISE

↳ LA PRESERVATION DE L'IDENTITE VILLAGEOISE

↳ LA POURSUITE D'UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE

↳ LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

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;">PROGRAMMER ET MAITRISER L'EXTENSION DE L'ESPACE URBANISE</p>	<p>Relancer la croissance démographique</p> <p>Respecter les caractéristiques et le niveau d'équipement du village</p>	<p>Rechercher des zones d'extension à vocation principale d'habitat Revoir à la hausse le rythme de développement actuellement observé afin de mieux répondre à la demande.</p> <p>Phasage et/ou hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension</p>
<p style="text-align: center;">PRESERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE</p>	<p>Préserver le cadre bâti</p> <p>Améliorer la structure urbaine et le niveau d'équipement</p>	<p>Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant. Protection du patrimoine urbain</p> <p>Aménagements ponctuels de la rue Principale Amélioration de l'offre en logements locatifs Localisation d'un équipement intercommunal à vocation sportive et de loisirs Aménagement de la Place de l'Eglise Création de nouvelles liaisons inter-quartiers Extension des installations sportives au Sud du ban communal</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p align="center">POUR SUIVRE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE</p>	<p>Dégager une zone d'accueil pour des activités économiques</p> <p>Assurer la viabilité des activités existantes</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité</p>	<p>Réserver les terrains communaux situés au Sud du village en zone d'activités</p> <p>Dégager des possibilités d'extension in-situ</p> <p>Par le biais du règlement</p>
<p align="center">PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE</p>	<p>Respecter les richesses écologiques</p> <p>Protéger l'espace agricole et limiter l'espace agricole constructible</p> <p>Respect de l'équilibre entre espace bâti et espace naturel</p>	<p>Protection des cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau</p> <p>Protection des sites naturels retenus dans le cadre du remembrement</p> <p>Définition de zones agricole constructibles circonscrites autour des bâtiments existants</p> <p>Maintenir des zones vertes inconstructibles à l'intérieur du tissu urbain</p> <p>Maintenir la ceinture de chemins de promenade autour du village</p>

PROGRAMMER ET MAITRISER L'EXTENSION DE L'ESPACE URBANISE

Depuis plusieurs années, Forstheim affiche une dynamique de construction très modérée (2.3 logements/an depuis 1990).

Ce rythme de développement ne résulte pas d'une faible demande (pression foncière de plus en forte) mais d'une absence de terrains constructibles.

En effet, depuis la création du lotissement « Les Vergers » au début des années 90, aucune extension ne s'est réalisée à Forstheim, provoquant un net ralentissement de la croissance démographique et même plusieurs départs d'habitants n'ayant pas trouvé de possibilité de construction sur place.

La municipalité a pour objectif d'enrayer ce phénomène et de répondre à l'attente des familles qui désirent vivre à Forstheim, et souhaite également être en mesure d'offrir aux jeunes de la commune une solution de logement sur place.

ORIENTATION 1 : Relancer la croissance démographique

⇒ Rechercher des zones d'extension à vocation principale d'habitat

Les réserves foncières communales créées par le biais du remembrement et situées dans la partie Sud du village représentent des sites de développement tout à fait opportuns.

Par ailleurs, compte tenu d'une configuration urbaine particulière (village-rue), les autres possibilités d'extension enveloppent l'espace bâti existant.

⇒ Revoir à la hausse le rythme de développement actuellement observé afin de mieux répondre à la demande.

Le rythme de développement enregistré lors de la dernière décennie est jugé trop faible par les élus qui estiment que l'offre de terrain pour la construction neuve à Forstheim n'est pas suffisante en regard de la demande et souhaitent donc renforcer ce développement afin d'enrayer le départ de plusieurs familles.

ORIENTATION 2 : Respecter les caractéristiques et le niveau d'équipement du village

Le développement urbain doit 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.

⇒ Phasage et/ou 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 le site privilégié de développement de l'urbanisation sera celui situé au Sud du lotissement des Vergers.

Le secteur défini en vis-à-vis de ce dernier sera découpé en plusieurs phases et ouvert à l'urbanisation qu'une fois l'opération précédente terminée.

Quant aux autres zones AU, le foncier appartenant à plusieurs propriétaires, leur opérationnalité paraît plus hypothétique, conditionnée par une entente préalable globale.

PRESERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE

La configuration bâtie de Forstheim, avec un habitat traditionnel très regroupé le long d'une voie principale, définit une physionomie particulière du paysage, constituant un élément identitaire fort : les limites du tissu ancien sont franches, forment un front bâti quasi-continu et homogène, fortement inséré dans le paysage par sa localisation sur une ligne de crête et par l'effet de la ceinture végétale qui couronne le village.

ORIENTATION 1 : Préserver le cadre bâti

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

D'une part le règlement veillera à préserver la typologie architecturale existante.

D'autre part, la commune instaurera un Droit de Préemption Urbain après approbation du présent Plan Local d'Urbanisme afin de se donner les moyens de réhabiliter d'anciens bâtiments et de préserver ainsi la typologie bâtie.

⇒ Protection du patrimoine urbain

La partie ancienne du village recèle un patrimoine architectural qui participe symboliquement à l'identité de Forstheim. C'est pourquoi, la municipalité entend préserver les bâtiments et éléments patrimoniaux remarquables en instaurant le permis de démolir dans les zones concernées.

ORIENTATION 2 : Améliorer la structure urbaine et le niveau d'équipement

⇒ Aménagements ponctuels de la rue Principale et requalification de l'entrée Sud du village

L'aménagement de la rue Principale a été entreprise récemment afin notamment de ralentir la vitesse des véhicules. Cette action se poursuivra avec la réalisation d'aménagements ponctuels sur cette voie.

Par ailleurs, la création d'un nouveau quartier, côté Sud-Ouest de la RD, sera l'occasion de requalifier l'entrée de village. Cet espace est actuellement occupé par un entrepôt de matériaux divers.

La suppression de ce dépôt s'avère indispensable pour redonner à ce secteur une image plus « accueillante » pour le visiteur.

D'autre part, afin d'assurer l'accès à la future zone d'extension mais aussi sécuriser l'accès au lotissement des Vergers, une refonte du carrefour est projetée.

⇒ Localisation d'un équipement intercommunal à vocation sportive et de loisirs

Cet équipement pourrait s'implanter au cœur du futur quartier situé en face du lotissement des Vergers.

⇒ Amélioration de l'offre en logements locatifs

Afin de pallier au déficit de logements locatifs, l'ancienne école, localisée en face de l'Eglise pourrait être réhabilitée par la commune en logements collectifs.

⇒ Aménagement de la Place de l'Eglise

La création d'un espace public, place de l'Eglise permettra de créer un lieu de centralité autour duquel est organisé le tissu urbain.

⇒ Création de nouvelles liaisons inter-quartiers

La création de zone d'extension sera l'occasion d'améliorer les liaisons inter-quartiers et même locales avec la création de voiries en bouclage ou encore la réalisation d'une liaison plus directe vers Mertzwiller.

⇒ Extension des installations sportives au Sud du ban communal

Les installations sportives situées au Sud du ban communal seront étendues vers l'Est.

POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE

ORIENTATION 1 : Dégager une zone d'accueil pour des activités secondaires et tertiaires

⇒ Réserver les terrains communaux situés au Sud du village en zone d'activités intercommunale

La communauté de communes de la vallée de la Sauer possède la compétence du développement économique. Elle propose actuellement la commercialisation d'un parc économique de 15ha à Eschbach qui connaît un vif succès.

L'intercommunalité souhaite poursuivre cette dynamique économique et anticiper sur l'avenir en dégagant de nouveaux terrains susceptibles d'offrir aux entreprises un cadre approprié à la mise en valeur de leurs objectifs de qualité : modernité et respect de l'environnement.

Les terrains communaux situés entre la village et Laubach (au Nord de la zone d'équipement) seront voués aux activités économiques.

Cette localisation géographique apparaît opportune pour plusieurs raisons : accessibilité directe sur la RD, proximité du futur contournement de Mertzwiller, certain éloignement du tissu résidentiel minimisant ainsi toutes nuisances.

Afin de ne pas créer de situation de concurrence, le règlement veillera à n'autoriser que les activités à vocations différentes de celles définies pour la zone intercommunale.

ORIENTATION 2 : Assurer la viabilité des activités existantes

⇒ Dégager des possibilités d'extension in-situ

Plusieurs activités artisanales sont implantées à l'intérieur du tissu urbain.

Il s'agit de leur laisser la possibilité de s'étendre in-situ puisque dans tous les cas, des terrains sont encore disponibles autour des bâtiments existants.

ORIENTATION 3 : Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité

⇒ Par le biais du règlement

Même si actuellement les commerces et services de proximité sont inexistant, la création de zone d'extension et par conséquent, un accroissement non négligeable du nombre d'habitants, pourrait bien créer de nouveaux besoins dans ce domaine. Le règlement veillera donc à autoriser ce type d'occupation et d'utilisation du sol.

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Placé en crête de colline, le village est perçu depuis les points de vue éloignés du secteur. Son insertion dans le relief et le milieu naturel constitue en conséquence un enjeu important pour la cohésion du paysage.

ORIENTATION 1 : Respecter les richesses écologiques

⇒ Protection des cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau

En limite Est du ban communal s'écoule le cours de l'Eberbach. Ce dernier est accompagné d'un cortège végétal qui mérite d'être préservé : il stabilise les berges et limite l'érosion, et la variété de la végétation offre une zone d'abri et de relais pour la faune.

Sur presque la totalité du cours d'eau, un chemin a été créé dans le cadre du remembrement et les parcelles situées entre ce chemin et le cours d'eau ont été confiées à l'Association Foncière pour faciliter sa gestion et éviter l'exploitation de ces terrains.

Ces espaces seront individualisés sur le plan de zonage et donneront lieu à une réglementation spécifique garantissant leur intégrité.

⇒ Protection des sites naturels retenus dans le cadre du remembrement

Plusieurs parcelles ont été confiées à l'Association Foncière pour la gestion de l'environnement. Il s'agit de les identifier clairement et d'assurer leur protection.

ORIENTATION 2 : Protection de l'espace agricole et limitation de l'espace agricole constructible

⇒ Définition de zones agricole constructibles circonscrites autour des bâtiments existants

Deux importantes exploitations agricoles à vocation d'élevage sont implantées sur le côté Ouest du tissu urbain. Des possibilités d'extension à proximité des bâtiments existants seront dégagées.

Mis à part ces secteurs agricoles constructibles, l'ensemble de l'espace agricole sera préservé de toute urbanisation (même pour les bâtiments agricoles) afin de proscrire tout mitage paysager.

⇒ Localisation des futures zones d'habitat en tenant compte des exploitations existantes

La localisation des sites de développement a été définie en tenant compte des activités agricoles existantes afin d'éviter tout conflit entre deux modes d'occupation du sol différentes. Ainsi, les bâtiments agricoles se situent à des distances suffisantes pour pouvoir s'étendre sans être concurrencés par le développement de l'habitat.

ORIENTATION 3 : Respect de l'équilibre entre espace bâti et espace naturel

⇒ Localisation de zones vertes inconstructibles à l'intérieur du tissu urbain

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.

Par ailleurs, le réseau de chemins ceinturant le tissu urbain actuel est susceptible d'évoluer à terme, vers des voies urbaines. Il sera maintenu dans la mesure du possible, dans son état naturel. La définition d'une marge de recul qui l'accompagne dans le règlement est suffisamment importante pour garder un minimum de sa naturalité ainsi que sa fonction de chemins de promenade.

SCHEMA DE SYNTHÈSE

