

PLAN LOCAL d'URBANISME

Dossier approuvé

Fortschwihr



2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Révision du P.O.S.-P.L.U.
Projet arrêté par Délibération du Conseil
Municipal du 17 février 2014

Le Maire



17 février 2014

Sommaire

Rappel du contexte réglementaire	3
Préambule	5
1. Protéger durablement le potentiel agricole	8
2. Protéger durablement les espaces naturels et les paysages	11
3. Maîtriser et structurer le développement urbain	15

Le présent document prend en compte un ensemble de remarques, observations, propositions effectuées depuis le 13 mai 2013, moment où la phase d'étude et de projet a été arrêtée par le conseil municipal de Fortschwihr.

Ces remarques, observations, propositions ont été effectuées, soit par les personnes publiques associées lors de leur consultation officielle, soit lors de l'enquête publique.

Elles ont fait l'objet, pour un certain nombre d'entre elles, d'une décision de prise en compte par la commune.

Les différentes pièces constitutives du PLU arrêté ont donc été modifiées ou complétées en conséquence avant approbation de la procédure.

Rappel du contexte réglementaire

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."

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Fortschwihr a décidé de réviser fin 2009 son plan d'occupation des sols (P.O.S.) et de le transformer en plan local d'urbanisme (P.L.U.). Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels et les habitants d'appréhender les faiblesses de la commune à corriger et d'identifier les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de leur bourg. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à moyen et long termes.

L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme introduit depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), alors que son contenu est explicité à l'article R. 123-3.

Le P.A.D.D. du P.L.U. de Fortschwihr précise donc, en respectant les principes formalisés aux articles L.110 et L.121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin notamment de :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs ;
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce les grandes orientations d'aménagement et de développement qui vont structurer le projet de territoire de Fortschwihr, commune du Ried alsacien.

Le positionnement géographique du bourg en marge d'un pôle urbain, sa configuration particulière en dehors des voies routières de transit, la qualité de vie et de son environnement ont longtemps induit pour cette commune une forte pression démographique et résidentielle, ce d'autant plus que le Schéma Directeur en vigueur jusqu'en juin 2011, lui conférait un rôle d'accueil et de régulation en termes de développement urbain à l'échelle de l'agglomération colmarienne.

Le SCoT actuel, approuvé le 28 juin 2011, modifie sensiblement la donne et confère dorénavant à cette commune un rôle de village, disposant toutefois d'éléments de services et de centralité qu'il convient de prendre en compte et de valoriser. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. a donc pour objectif global d'exploiter au mieux cette situation nouvelle, les atouts spécifiques de la commune et d'assurer un aménagement et un développement maîtrisé de ce bourg bicéphale afin que ses habitants puissent profiter durablement de son environnement périurbain, naturel et paysager de qualité.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articulera autour des trois orientations suivantes :

- Protéger durablement le potentiel agricole ;
- Protéger durablement les espaces naturels et les paysages ;
- Maîtriser et structurer le développement urbain.

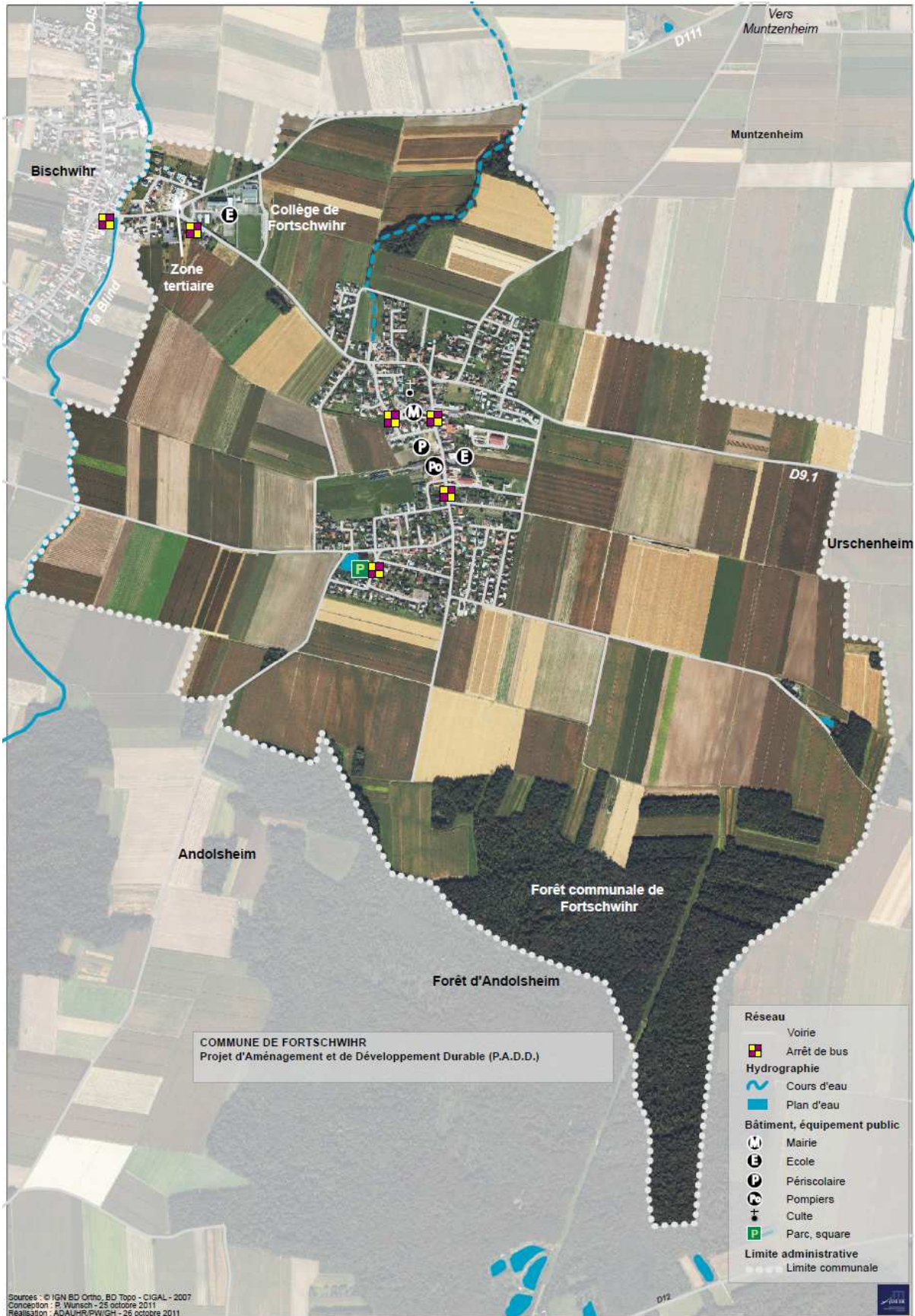
Ces différentes orientations sont bien entendu interdépendantes et se complètent les unes, les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus lors du lancement de la démarche de P.L.U. et prennent en compte les enjeux de Fortschwihr, tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le ban communal. Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les orientations.

Chaque orientation du P.A.D.D. est déclinée en trois strates qui viennent expliciter les fondements essentiels du Projet au travers de niveaux d'informations différents et complémentaires :

- L'intitulé de l'axe stratégique et l'explicitation de ses objectifs ;
- La déclinaison des orientations transversales ;
- La localisation et la description des orientations thématiques spatialisées de manière schématique.

Ces orientations viennent enrichir quand cela est possible ou a du sens un fond cartographique qui présente la situation existante du ban communal de Fortschwihr (confer carte page 7).



1. Protéger durablement le potentiel agricole

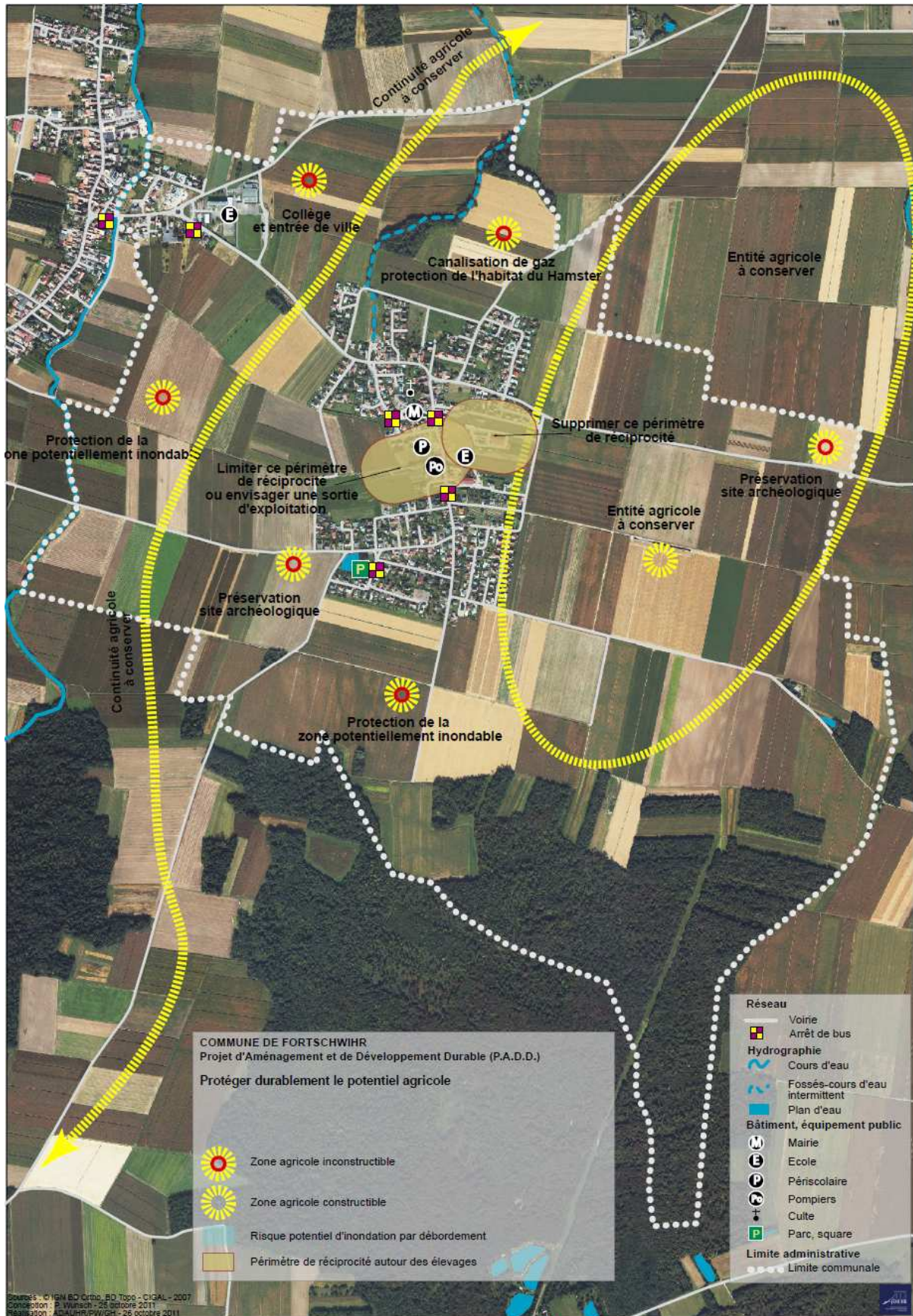
Bien que comprise dans l'aire d'influence directe d'un pôle urbain alsacien majeur, la commune de Fortschwihr conserve à bien des égards les traits d'un bourg marqué par son passé agricole. Certes cette activité en termes d'emplois ou de nombre d'exploitations a perdu de sa prégnance, il n'en reste pas moins vrai que l'occupation du sol, comme l'ambiance paysagère de Fortschwihr sont d'abord d'essence agricole.

Les deux agglomérations communales présentent sur le ban (Fortschwihr est une commune bicéphale) sont restées compactes malgré le fort développement de ces dernières décennies, et ce développement urbain maîtrisé à su préserver de grandes entités agricoles qui se poursuivent ou s'intègrent dans des ensembles plus importants qui transcendent les limites communales. Le P.L.U. de Fortschwihr s'attache à garantir la pérennité de ces terres agricoles, dans leurs continuités supracommunales en limitant l'urbanisation, en maîtrisant les extensions urbaines nécessaires à des formes compactes continues aux agglomérations existantes, en préservant les grandes entités sans les segmenter au-delà de ce qui existe déjà depuis bien des années (routes et chemins, canalisation de gaz, oléoduc).

L'agglomération principale comprend encore en son sein différentes exploitations agricoles, dont un élevage actif qui génère un périmètre de réciprocité du fait de son classement. Dans le cadre du présent P.L.U., il conviendra de déclasser un autre périmètre qui générerait également des contraintes urbaines car l'activité d'élevage, qui en était à l'origine, vient de cesser définitivement.

De même, il conviendra, en tenant compte de la situation urbaine existante, des besoins de développement urbain et économique, mais également des éléments constituant la trame verte et bleue au sens large, de permettre à l'activité agricole de se poursuivre dans de bonnes conditions, tant dans les enveloppes urbaines, qu'en plein champs.

Orientations	Protéger durablement le potentiel agricole
Orientations transversales	- Maintenir la continuité des espaces agricoles et protéger les grandes entités agricoles afin d'assurer la pérennité de l'économie agricole
	- Permettre si besoin, la constructibilité agricole dans des espaces dédiés pour garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes et/ou le bon fonctionnement urbain (sortie d'exploitation en cas de besoin)
Orientations thématiques spatialisées	- Protéger les terres agricoles situées à l'Est du bourg principal, en permettant une constructibilité agricole en cas de besoin, à l'exception d'un secteur qui présente un intérêt archéologique (en limite avec Urschenheim)
	- Protéger les terres agricoles situées au Nord et à l'Ouest du bourg principal, en interdisant les sorties d'exploitations et/ou toute construction agricole afin de prendre en compte le risque potentiel d'inondation, de respecter l'habitat du Grand Hamster, notamment sur les terres qui lui sont le plus favorables, et pour des raisons d'intégration paysgère le long de la RD 111 (entrée de ville à préserver et à valoriser près du collège et de son hameau). L'inconstructibilité entre le hameau et le village concoure également à respecter des principes du SCoT de Colmar-Rhin-Vosges actuel qui interdit l'urbanisation continue le long d'axes routiers de liaisons interurbaines et qui inscrit à cet endroit le maintien d'une coupure (et d'une liaison) verte
	- Permettre aux exploitations agricoles situées dans le village de poursuivre leur activité et de fonctionner correctement au sein de l'agglomération
	- Supprimer un périmètre de réciprocité d'élevage au centre du bourg principal du fait de l'arrêt définitif de cette activité spécifique dès que la servitude sera tombée



2. Protéger durablement les espaces naturels et les paysages

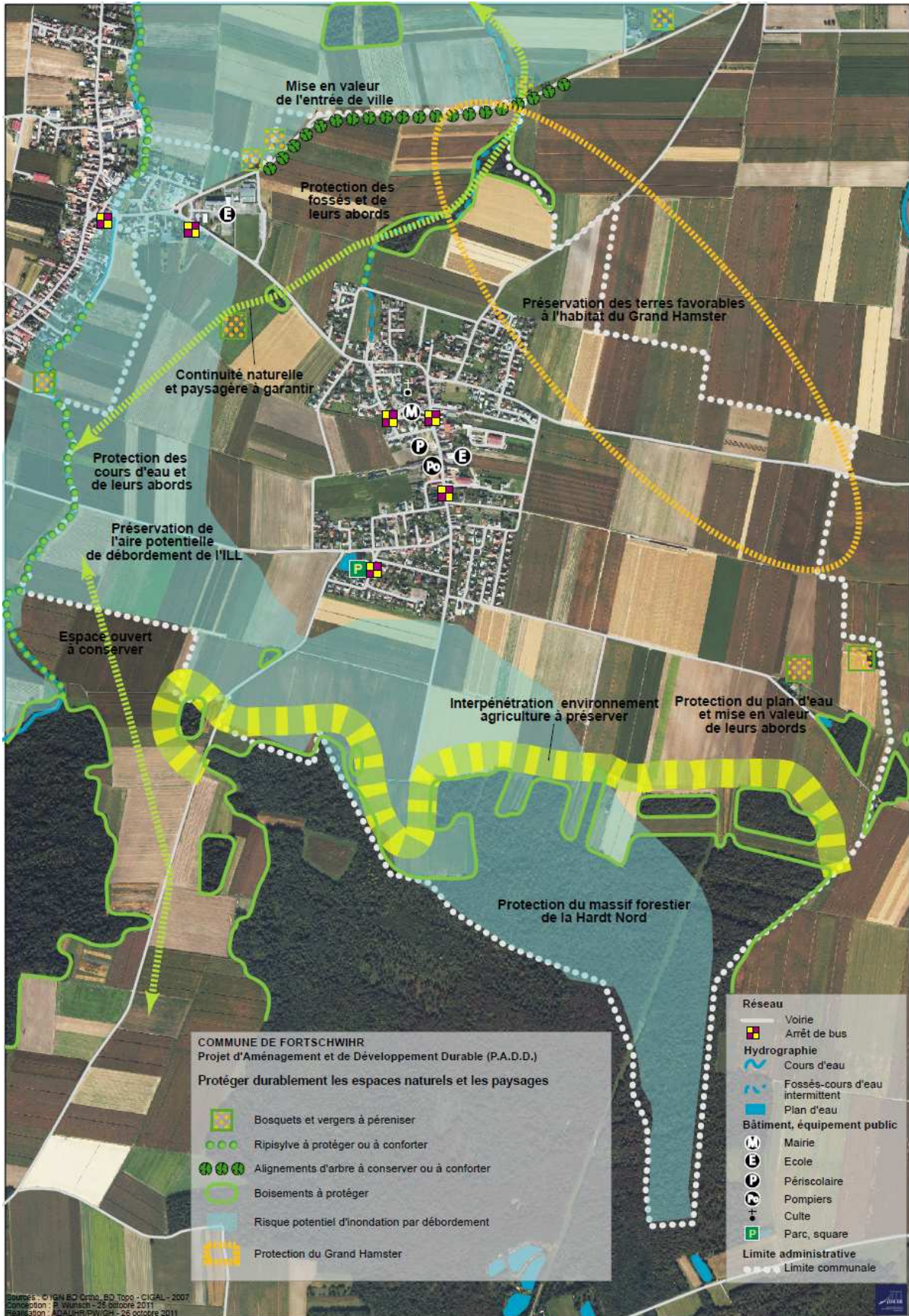
Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la commune de Fortschwihr, et plus globalement les éléments naturels à prendre en compte sont relativement limités en nombre et simples à identifier :

- A l'Ouest, la Blind petit cours d'eau phréatique et son cortège végétal ;
- Au Sud les boisements de la Hardt ;
- Au Nord, quelques boisements accompagnant un cours d'eau intermittent ou égrenant très ponctuellement le paysage agricole ;
- A l'Ouest et au Sud une zone d'épandage potentiel des crues de l'Ill ;
- Au Nord et à l'Ouest des terrains favorable à l'habitat du Grand Hamster d'Alsace ;
- Tout le ban communal est soumis à la proximité du toit de la nappe phréatique et aux aléas de remontées cette dernière.

Le P.L.U. de Fortschwihr prend en compte ces différents éléments : il protège et/ou valorise les sites et paysages les plus sensibles, et tente d'assurer une préservation des continuités naturelles nécessaires et une protection des biens et personnes en cas de risque avéré.

Orientations	Protéger durablement les espaces naturel et les paysages
Orientations transversales	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire - Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau - Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières - Protéger strictement la diversité et l'imbrication des milieux qui, au-delà de leur valeur intrinsèque (souvent importante), confèrent notamment au Sud du ban communal un intérêt d'importance régionale
Orientations thématiques spatialisées	<p data-bbox="644 741 1525 808">Protection des milieux naturels remarquables, de la faune et de la flore</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection du massif forestier de la Hardt Nord (forêts communales de Fortschwihr et d'Andolsheim) et des boisements plus limités qui lui sont liés - Protection de tous les boisements et/ou vergers ponctuels et parfois très limités en surface afin de servir de support à des continuités naturelles existantes ou à conforter, à la diversité des paysages et au refuge des différentes espèces animales présentes sur la commune et le grand territoire - Protéger les cours d'eau, leurs berges et abords et leurs accompagnements végétaux (ripisylves et boisements plus importants), ainsi que la zone humide remarquable de la Blind entre Bischwihr principalement et Fortschwihr dans une logique de continuité intercommunale - Conserver une coupure verte entre les deux entités agglomérées de la commune et recréer autant que faire se peut une continuité naturelle entre les boisements Nord et la Blind en s'appuyant sur des éléments boisés existants ou à recréer/conforter - Conserver des espaces ouverts entre les boisements au Sud du ban en continuité avec Andolsheim - Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité, notamment en limite Sud avec les boisements de la Hardt Nord où il conviendra de maintenir les espaces ouverts existants et de protéger la lisière, deux types d'espaces particulièrement intéressants en termes de biodiversité et d'ambiance paysagère - Préserver les arbres d'alignement et les petits boisements le long de la RD 111 afin de rythmer le paysage et de soigner l'entrée de ville Nord, coté hameau du collège

Orientations	Protéger durablement les espaces naturel et les paysages
Orientations thématiques spatialisées (suite)	Gestion de l'eau
	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de toute construction dans les zones potentiellement inondables en cas de crues de l'III. Le PADD du PLU de Fortschwihr envisage toutefois deux exceptions dans le secteur du hameau du collège afin de développer ponctuellement la zone d'activités tertiaire existante au Nord sur environ 1,5ha et de créer un EcoQuartier avec une résidence pour personnes âgées au Sud sur environ 4ha en continuité immédiate de ce secteur urbain et de services qu'il recèle. Le caractère inondable de ces secteurs est en effet limité (50cm de hauteur d'eau maximum et lié à une rupture de digue volontaire en cas de crue exceptionnelle de l'III située à plus de 7,5 km à vol d'oiseau) et peut être compensé le cas échéant sur le territoire
	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des aléas de remontée de nappe phréatique sur tout le ban communal dans les zones urbaines existantes ou programmées afin de contribuer à protéger la ressource en eau souterraine
	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des cours d'eau intermittents en plaine et maintien des boisements (souvent derniers éléments paysagers notables en plaine au Nord)



3. Maîtriser et structurer le développement urbain

La commune de Fortschwihr est une commune périurbaine qui pourrait prochainement être intégrée fonctionnellement à la Communauté d'Agglomération de Colmar. Elle présente de surcroît un visage bicéphale puisqu'à coté d'une agglomération principale constituée autour d'un ancien village qui a beaucoup pris d'importance (tout en conservant une forme compacte), s'est développé un hameau autour du collège de Fortschwihr en continuité du centre de la commune voisine, Bischwihr. Ce dernier regroupe au-delà de l'équipement scolaire structurant, un petit pôle de services qui sert aux habitants de la commune, de Bischwihr et des alentours.

Autre spécificité du fait de sa proximité à Colmar et de son fort développement urbain, elle est bien desservie par des lignes de transports en commun.

Après avoir accepté et subi un fort essor démographique et résidentiel, lié notamment aux orientations du schéma directeur de Colmar qui vient d'être révisé et transformé en SCoT, les élus actuels souhaitent poursuivre une politique urbaine plus raisonnable et plus « durable », entamée il y a déjà quelques années, et mieux maîtriser leur développement. Il en va de la qualité de vie des habitants, de la bonne gestion des finances communales et des équipements publics nécessaires, comme du respect des préceptes du SCoT actuel et des lois Grenelle.

Cette inflexion se doit toutefois de prendre en compte des coups partis au travers du P.O.S. et des habitudes locales (les changements urbains, notamment réglementaires, se mesurent sur le moyen-long terme et non dans l'immédiateté), ainsi que les atouts intrinsèques de la commune de Fortschwihr (collège, services) et les fonctions à y maintenir.

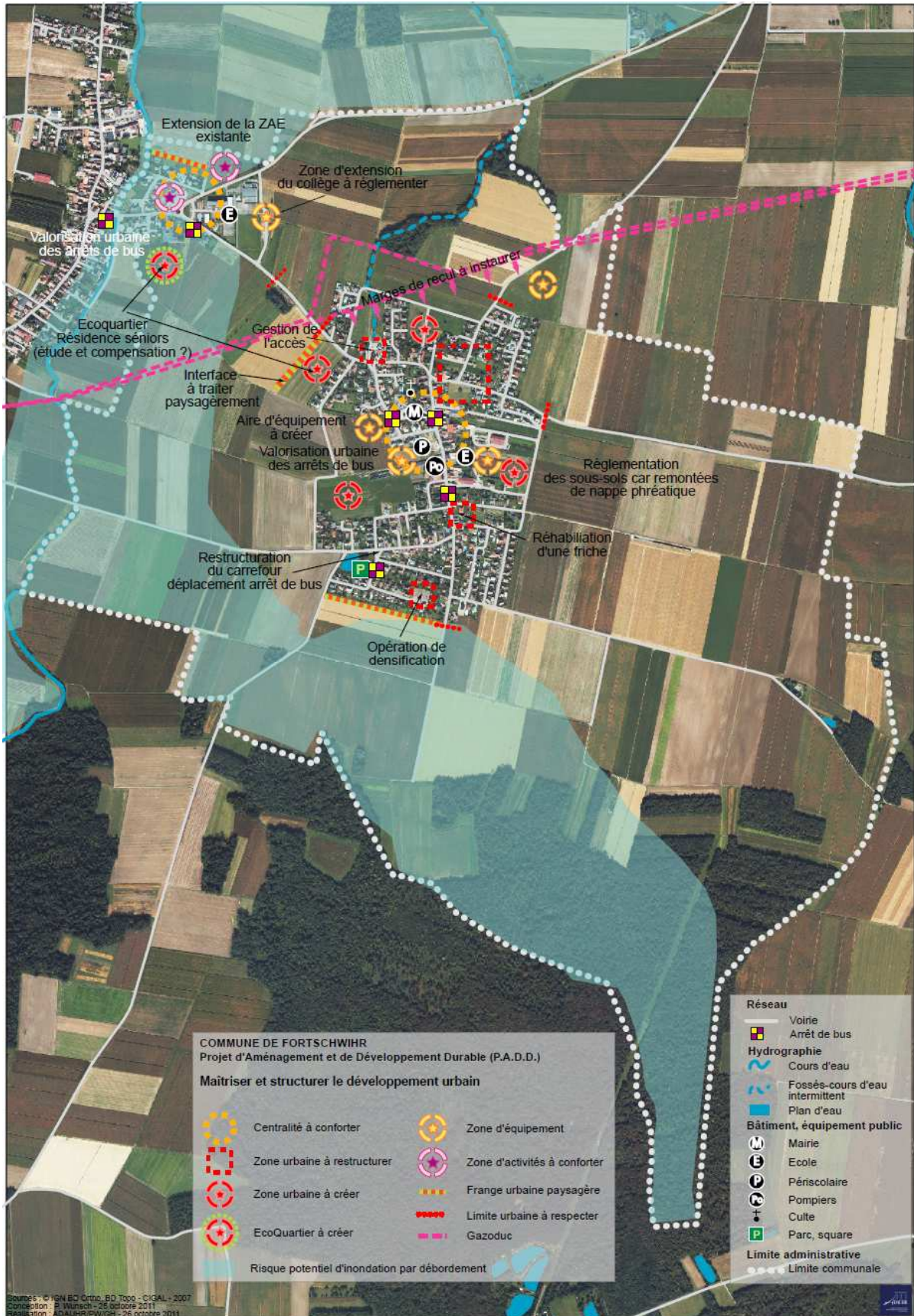
Le P.L.U. de Fortschwihr a fixé un potentiel de développement acceptable et compatible avec le SCoT et met en œuvre, en termes d'habitat, deux principes essentiels : une utilisation judicieuse et maîtrisée de l'espace en lien avec les arrêts de transports en commun, et un développement diversifié et qualitatif, tant de l'offre résidentielle, que des services nécessaires aux populations et aux acteurs de la commune et de son territoire.

Le P.L.U. est également l'occasion de réaffirmer la présence sur Fortschwihr d'un collège et de reformater le cas échéant ses besoins fonciers en les intégrant dans une logique « durable » déjà bien présente (le collège est labélisé Agenda 21).

Le P.L.U. est enfin l'occasion de compléter raisonnablement la zone d'activités tertiaires dont la fonction et l'attractivité sont intercommunales.

Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la nécessaire dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité en respectant les objectifs de développement définis par la commune en phase diagnostic - Poursuivre la diversification, la densification et la qualité des formes d'habitat dans les deux agglomérations et dans les extensions envisagées - Privilégier pour les opérations de densification, de restructuration ou d'extensions urbaines les secteurs proches des arrêts de transports en commun existants - Organiser et planifier les extensions urbaines, notamment celle de l'EcoQuartier à créer - Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité des deux entités de la commune (structurantes et tertiaires dans le hameau, plus administratives et fonctionnelles dans le bourg) en confortant les centralités existantes - Restructurer et compléter les équipements de proximité dans un secteur approprié proche de la mairie et la salle des fêtes attenante
Orientations thématiques spatialisées	<p data-bbox="646 1003 911 1032">Extensions spatiales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un site d'extension urbaine majeur au Sud du hameau (en relation avec l'arrêt de bus, le collège et le pôle de services) pour la réalisation d'un EcoQuartier et d'une résidence pour séniors - Secteur Nord du bourg : réduire le potentiel d'extension prévu au POS au regard des contraintes lié au gazoduc - Secteur Ouest du Bourg : maintenir le potentiel d'extension urbaine à long terme, sauf si réduction ou suppression de la zone de réciprocité agricole - Secteurs Nord-Ouest ou Est du bourg : délimiter et/ou phaser des secteurs d'urbanisation potentielle en cohérence avec les objectifs de développement définis pour la commune - Définition de limites strictes à l'urbanisation afin de contenir les extensions et de maintenir une forme groupée et cohérente aux agglomérations existantes - Limiter le développement urbain linéaire long des routes et des chemins pour des raisons paysagères, de sécurité et de qualité des réseaux - Maintenir ou créer des interfaces urbaines afin de délimiter et traiter les périphéries des deux agglomérations <p data-bbox="646 1697 956 1727">Renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalifier deux friches urbaines (ancien restaurant et terrain de tennis) - Combler prioritairement les vides urbains et assurer une meilleure utilisation bâtie des grandes parcelles en cœur d'agglomération

Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations thématiques spatialisées (suite)	Fonctions urbaines
	- Préserver et conforter les "cœurs de ville" (affirmation de la mixité des fonctions urbaines garantes d'une véritable centralité)
	- Conforter la mixité urbaine dans les extensions futures, notamment dans l'EcoQuartier à créer
	Equipements
	- Prévoir en continuité de l'école élémentaire et du périscolaire existants des réserves foncières pour assurer leur extension
	- Prévoir à l'Ouest de la Mairie et de la salle des fêtes un secteur apte à accueillir de nouveaux équipements publics destinés à accompagner le développement résidentiel le moment venu (les ateliers municipaux, comme le local des pompiers, nécessitent des extensions et pourraient trouver à cet endroit un nouveau lieu d'implantation)
	- Prévoir à long terme un site pour une éventuelle salle polyvalente qui pourrait le cas échéant servir également aux besoins du collège
	- Prévoir à long terme un site pour des activités sportives de plein air (terrains multisports)
	- Préserver le cas échéant les besoins fonciers du collège de Fortschwihr et assurer un aménagement paysager qualitatif de ses éventuelles extensions en lien avec la coulée verte limitrophe et le futur EcoQuartier
	Infrastructures
	- Restructurer le carrefour de l'Etang et déplacer l'arrêt de bus provisoire en conséquence
	- Définir un accès au secteur d'extension Nord du Bourg
	- Poursuivre la restructuration du réseau d'assainissement collectif de la commune et la réhabilitation de la voirie communale
	Economie
	- Prévoir au Nord du hameau un site pour une extension limitée de la zone tertiaire existante



Selon les hypothèses des besoins à long terme (2025) la commune de Fortschwihr devrait pouvoir accueillir environ :

- 340 personnes supplémentaires ;
- Soit 111 logements en tenant compte de la diminution de la taille des ménages ;
- Avec une densité de 20/logements/ha accordée par le SCoT en vigueur, les extensions supplémentaires nécessaires en dehors des zones actuellement bâties ou en cours d'aménagement, peuvent être estimées à environ 5,5 ha.