

PLAN LOCAL d'URBANISME

Helfrantzkirch



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1. Document écrit

v

PLU approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 19 Décembre 2017

Le Maire



2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE

- 1.1 Relancer le développement villageois dans le respect de son identité afin de redynamiser l'attractivité de la commune pour assurer la vitalité des équipements en place ; 7
- 1.2 Préserver et économiser les ressources et l'énergie: protéger le potentiel agricole, environnemental, paysager du site.....10

AVANT PROPOS

La loi relative à "la Solidarité et au Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 a voulu promouvoir lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme l'émergence d'une vision globale de l'organisation du territoire communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une innovation de cette loi. Depuis la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003, il n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme.

La loi "engagement national pour l'environnement" du 12 juillet 2010 dite Grenelle II , la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR ont modifié le contenu du PADD, (L151-5 du code de l'urbanisme): le PADD définit:

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'EPCI ou la commune.
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D :

Commune du Sundgau oriental, Helfrantzkirch a vu sa population diminuer depuis 2006 alors qu'elle avait augmenté depuis les années soixante-dix jusqu'en 2006 -grâce en particulier à un apport migratoire soutenu durant quatre périodes intercensitaires-. Cette population attirée par un cadre de vie villageois a pu s'installer ici tout en continuant à travailler dans un bassin d'emplois constitué principalement par l'agglomération bâloise.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. a mis en évidence :

- La qualité du cadre de vie, l'identité et le caractère de village situé dans le Sundgau oriental.
- La présence de marqueur de biodiversité locale voire régionale et d'éléments structurants du paysage tels que :
 - ✓ le massif forestier au sud positionné sur les parties hautes du ban
 - ✓ l'écoulement du Muehlgraben et de son cortège végétal d'accompagnement
 - ✓ la présence relictuel de pré-vergers, témoins d'une ancienne ceinture de vergers du village.
- L'équipement engagé en matière d'infrastructures ou superstructures au cours des dernières décennies tend à répondre et s'adapter aux besoins de la population : caserne pompiers, salle polyvalente, école, périscolaire, et plus accessoirement aire de jeux, mise à disposition de containers, ...

Les besoins recensés expriment le souci majeur de conserver un dynamisme villageois. L'enjeu du P.L.U. est de créer les conditions favorables pour permettre à la commune de renouer avec une vitalité démographique et en tout état de cause de maintenir sa population sur place, de prévoir les espaces nécessaires à l'habitat, à l'activité économique et aux équipements et services tout en veillant à la préservation de ce cadre de vie de qualité situé proche d'une agglomération trinationale –Bâle-et d'une agglomération régionale –Mulhouse-.

Pour répondre à ces besoins, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune définit deux grandes orientations générales à savoir une orientation favorisant le développement, l'aménagement, l'équipement du village et une autre de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et paysage et de préservation des continuités écologiques déclinées en objectifs ; les orientations sont donc les suivantes :

- Relancer le développement villageois dans le respect de son identité afin de redynamiser l'attractivité de la commune pour assurer la vitalité des équipements en place ;
- Préserver le cadre de vie de village sundgauvien dans la vallée du Muehlgraben et protéger le potentiel agricole, environnemental, paysager du site.

Ces orientations générales sont interdépendantes et se déclinent en objectifs. Il n'y a pas d'ordre de priorité pour la réalisation de ces orientations, ni de délais.

Le document 2.2 correspond au document graphique du PADD : les objectifs d'aménagement, d'urbanisme et de protection sont représentés par des symboles : leur positionnement ne s'apparente pas à un zonage.

Appuyé par le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et celle de la consommation d'espaces, les perspectives de développement, le PADD de Helfrantzkirch définit et arrête deux grandes orientations, déclinées en objectifs :

1.1 Relancer le développement villageois dans le respect de son identité afin de redynamiser l'attractivité de la commune pour assurer la vitalité des équipements en place ;

Une option forte retenue est celle de relancer la vitalité du village, afin d'assurer son avenir pour retrouver un dynamisme démographique tout en se plaçant dans l'esprit de la loi Alur.

Il s'agit donc d' :

Assurer l'avenir, la vitalité démographique de la commune sur le long terme

La commune est confrontée depuis 2006 à une diminution de sa population et, de manière plus inquiétante, à une diminution de la population jeune, susceptible à terme de remettre en cause la présence d'équipements d'intérêt général. Par conséquent, la commune se fixe comme objectif à l'horizon de 15 ans un niveau de population de l'ordre de 800 habitants, soit environ plus ou moins 100 habitants supplémentaires, afin de retrouver son dynamisme (à noter qu'en 2006, la population d'Helfrantzkirch était de 821, et que la courbe démographique semble toutefois réamorcer une croissance au vu du dernier pointage 2017).

Ce choix permettrait le renouvellement des catégories d'âge et de conserver une part minimale d'effectifs des classes jeunes dont dépend notamment l'avenir des équipements, scolaires et périscolaires. Les classes maternelles et primaires représentent autant d'éléments de vitalité que la commune souhaite bien évidemment conserver. De la même manière, il s'agit de pérenniser les structures de loisirs, la vie associative et culturelle.

Assurer une offre en terme d'habitat pour les diverses catégories de la population, aller vers plus de diversification de l'habitat par une moindre consommation d'espace, d'énergie

Dans la perspective d'une reprise démographique, il convient d'attirer de capter, de conserver les ménages sur place en épousant la tendance vers des logements plus attractifs et adaptés notamment aux jeunes ménages, leur permettant un itinéraire résidentiel plus aisé (petits collectifs, habitat individuel groupé, maisons jumelées). Ces alternatives à la maison pavillonnaire individuelle (généralement plus couteuse) doivent être proposées également aux personnes âgées qui souhaitent disposer d'un logement correspondant à l'évolution de leur situation tout en restant dans la commune.



Selon l'hypothèse de croissance retenue, les besoins en logements correspondants sont estimés à une cinquantaine de logements ; cette perspective d'évolution prend en compte le desserrement des ménages (réduction à 2,2 du nombre de personnes par ménage) et la réhabilitation de logements vacants.

Optimiser utilisation des terrains déjà desservis et viabilisés inscrits au sein de l'enveloppe urbaine en contribuant au caractère regroupé du village, **en tenant compte de la rétention foncière.**

L'utilisation optimale des terrains déjà desservis et viabilisés, inscrits au sein de l'enveloppe urbaine conduit à une gestion économe de l'espace, à un ménagement de celui-ci.

L'économie de la consommation d'espace liée, notamment, à la préservation des terres agricoles, ainsi que le maintien d'une inscription harmonieuse du village dans son vallon selon la typologie des communes du Sundgau, exigent **d'agir en faveur de la réhabilitation et la réutilisation des logements vacants présents dans le centre ancien** d'une part parce qu'ils ne nécessitent pas la réalisation de nouveaux réseaux, d'autre part parce qu'ils participent à la valorisation du patrimoine urbain. Au nombre de 24 lors du dernier recensement de la population (2015), on estime à une dizaine le nombre de logements pouvant être réhabilité.

Il s'agira d'admettre – par la réglementation- des volumétries et une diversité dans l'occupation du sol, qui autorisera un renouvellement du bâti rural et la réalisation de constructions à l'échelle du bâti villageois existant. De même, l'implantation possible de commerces et services nouveaux favorisera la mixité urbaine et les diverses fonctions du village; Les possibles réhabilitations de bâtiments anciens déjà évoquées, leur transformation à des fins d'habitat peuvent contribuer au renouvellement villageois et permettent le maintien d'une vie sociale.



Les terrains le long de la rue de Zaessingue sont en cours d'urbanisation ; ce type de terrains proches ou au sein de l'enveloppe villageoise, présentent des atouts de par leur proximité du centre-village, des services et des équipements. Il est relevé toutefois que la forte rétention foncière dans le village (**ou la vente de terrains à bâtir a été inexistante ces 4 dernières années au sein du village –analyse faite par la mairie-**) ne contribue pas à une ouverture d'un potentiel de terrains encore disponibles au sein du village, à une urbanisation rapide des terrains. Toutefois, comme exprimé plus haut en 2017, la tendance toute récente semble s'inverser : 6 Permis de construire (habitat) ont été accordés en 2016.

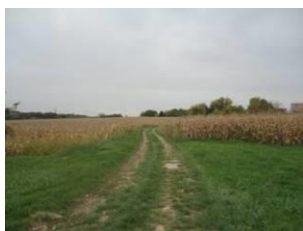
Comme évoqué dans le rapport, l'urbanisation de la commune a laissé certains espaces - d'une superficie approximative de **9 ha-** au sein de la trame bâtie comprenant les secteurs d'extension du POS et qui reste vide de toute urbanisation pour différentes raisons: espaces que l'on souhaite conserver en potagers, en jardins, voire en prés ou pâturent encore des moutons, des poules, ou tout simplement terrains que l'on souhaite conserver par aisance ou pour sa descendance... , mais également parcelles trop exigües pour y envisager un projet, parcelles en indivision, parcelles encore exploitées pour l'agriculture autant de raisons pour lesquelles on y a pas construit et ou on risque de ne pas y construire de sitôt; ces espaces

apportent une respiration nécessaire au sein de la trame villageoise traditionnelle, agrémentent le cadre de vie surtout s'ils sont arborés : aujourd'hui on évalue en réalité le potentiel réellement constructible au sein du village à **2.4 Ha** (correspondant à une rétention foncière forte, à un taux de mobilisation de 30 %) même si certains de ces espaces pourraient être avantageusement urbanisés d'autant qu'ils constituent des terrains d'ores et déjà équipés pour lesquels la commune n'a pas à envisager de gros frais d'équipement. C'est pourquoi, il convient de proposer 2 secteurs d'extension urbanisables immédiatement sous conditions dans le PLU tout en diminuant drastiquement les surfaces offertes à plus ou moins long terme.

Pour assurer la vitalité du village, offrir des secteurs d'extension, nécessaires à la relance du dynamisme villageois

Ainsi pour contribuer au maintien et relèvement de la vitalité du village, il faut alors offrir des secteurs d'extension dont les conditions d'urbanisation sont soumis à conditions préalables et l'aménagement réfléchi sous forme d'OAP (orientation d'aménagement particulière) : il s'agit :

- d'un secteur situé à l'extrémité de la rue de Bâle et pouvant ultérieurement trouver un bouclage avec la rue de Vergers
- d'un secteur situé rue Basse



Une zone d'extension future est maintenue (elle correspond à certains secteurs déjà inscrits dans l'ancien document d'urbanisme) **elle n'est toutefois pas urbanisable dans le cadre de ce PLU**. A noter que cette zone a été réduite : plusieurs secteurs d'extension envisagés par le précédent document d'urbanisme à l'Est du village au sud de la rue de Jettingen, au débouché au nord de la rue des Oiseaux, de part et d'autre de la rue de Bâle (réduction de la profondeur constructible) ont été reversés en espaces agricole ou naturelle, dans l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Dans la mesure où le P.O.S. comprenait 14 ha de zone NA, le P.L.U. tout en permettant -on l'a souligné- la nécessaire relance du dynamisme démographique villageois- permet une réduction de consommation d'espace de l'ordre de 6.7 ha .

Maintenir et améliorer dans la mesure du possible le niveau d'équipements et de services à la population

L'accueil ou le maintien d'une population sur place vise à faire vivre et rentabiliser certains équipements; cet accueil de population nouvelle (ou la fixation de celle déjà sur place) doit aller de pair avec un effort, un investissement en matière d'équipements publics et services pour assurer, renforcer la vitalité et l'attractivité communale ;

Le renforcement et l'adaptation constante du niveau d'équipements demeurent donc une priorité de la commune dans la mesure où il s'agit aussi d'un élément fondamental du cadre de vie. A ce titre, il convient :

- de conforter dans un cadre communal ou intercommunal, les équipements, sportifs, associatifs et de loisirs, il s'agira par exemple de ne pas contraindre les besoins pour la pratique d'activités sportives (remplacement de tribune du terrain de foot, voies cyclables....) ;
- d'offrir un site de covoiturage et/ou de desserte en transport collectif au sud du ban, au lieu-dit les Trois-Maisons
- de créer les conditions facilitant l'implantation de commerces, jouant à la fois un rôle économique, d'animation et de service à la population ;
- de contribuer, avec les partenaires concernés, dans le cadre intercommunal ou communal, à assurer un meilleur accès aux communications numériques (téléphonie, fibre optique) qui offrent une multitude de connaissances et de services en réduisant les déplacements et les circulations motorisées.

Au même titre que les activités commerciales, les activités économiques et artisanales, atout pour le village contribuent à l'animation et à la vitalité de l'espace villageois. Le P.L.U. édicte par conséquent des dispositions réglementaires permettant l'implantation au sein du tissu bâti d'entreprises à l'échelle du village, sous réserve de respecter une cohabitation harmonieuse avec l'habitat voisin.

Ces options devraient permettre l'accueil dans de bonnes conditions de la population nouvelle mais aussi le maintien de la population déjà en place.

1.2 Préserver et économiser les ressources et l'énergie : protéger le potentiel agricole, environnemental, paysager du site, le cadre de vie

L'état initial du site et de l'environnement -évoqué plus haut- est qualifié de satisfaisant, il révèle un cadre de vie de qualité pour les habitants de Helfrantzkirch. C'est pourquoi, la volonté communale est de préserver ce potentiel agricole, environnemental et paysager. Il s'agit de :

Préserver l'espace forestier, le cortège végétal du Muehlgraben, en tant que continuités écologiques riches de biodiversité et éléments paysagers

Une des options fondamentales du P.L.U, est la protection du massif forestier du sud du ban communal, élément intégré au corridor écologique constitué par le massif forestier Schneckenberg repéré par le SCOT Sierentz-Huningue .



La présence des espaces verts forestiers sur le ban communal, la présence d'espaces naturels boisés le long du Muehlgraben, sont des éléments de la biodiversité du territoire communal qui méritent une préservation et qui apportent dans leur ensemble une animation paysagère et identifient ce territoire.

Cette protection passe par le choix de classement en zone naturelle des espaces forestiers participant à la biodiversité du territoire communal.

Cette protection passe également par le classement en zone naturelle des espaces proches du Muehlgraben dans sa partie orientale.

Il est noté que le reliquat de prés-vergers au sein de la trame villageoise ou au pourtour de celle-ci (ceinture péri-villageoise) et son rôle de transition entre les continuités naturelles écologiques (massif forestier, cortège végétal) est favorable aux déplacements et à la tranquillité de la faune et est un élément indéniable du cadre de vie villageois; ces pré-vergers sont préservés de l'urbanisation au sud-ouest et sud-est, aussi pour leur valeur paysagère - caractéristique du village sundgauvien-, pour la transition paysagère douce créée dès lors entre bâti et espace agricole cultivé.

Favoriser le maintien de l'activité agricole,

Fonction originelle essentielle du village, la fonction agricole est aujourd'hui principalement représentée par la pratique de la céréaliculture intensive (encore associée à l'élevage –même si en nette régression-) avec 11 exploitations dites professionnelles au RGA 2010.

Il s'agit donc d'assurer la pérennité de l'agriculture, qui outre sa fonction productive, est garante de l'entretien des paysages, de leur mise en valeur et de leur ouverture. Ainsi, afin de donner les garanties de l'exploitation agricole, la majorité des terrains aujourd'hui exploités, conservent leur vocation agricole ; Le P.L.U. admettra la constructibilité agricole sous conditions de bonne intégration dans le site et le paysage.

Comme l'a mis en évidence le diagnostic, des éléments arbustif ou arboré –à vocation écologique et paysagère- animent l'espace agricole ; toutefois, sur ce point, en réalité, le PLU, n'a que peu de prise sur l'occupation naturelle du sol mais certains cortèges végétaux seront protégés.

Le maintien en herbe par les agriculteurs et les gestionnaires de l'espace des espaces proches du Muehlgraben est un choix fort pour une préservation dans le cadre du présent PLU.



Protéger, suivre ou maîtriser l'évolution du patrimoine bâti, encourager l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments

Le village présente un noyau villageois originel non banalisé, bien conservé ou réhabilité, avec des bâtisses d'intérêt architectural. Dans l'objectif de bien protéger ces constructions, Il est envisagé de maintenir l'exigence du permis de démolir dans ce noyau ancien, ce qui contribue non seulement au suivi de l'évolution du bâti mais aussi permet de mieux protéger le bâti présentant un intérêt architectural

La réhabilitation possible, le réaménagement, ou la restauration de bâtisses vides, de logements vacants -d'origine agricole souvent- peut contribuer à la valorisation d'un patrimoine existant.

Dans ce domaine, le P.L.U. :

- Edicte des prescriptions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type ; en particulier, il s'agira d'assouplir les pentes de toitures des annexes.
- Propose des règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et plus efficaces en termes énergétiques ;
- Recommande l'emploi de matériaux à haute qualité environnementale.



Favoriser les déplacements doux, collectifs

Avec le Grenelle de l'environnement, la marche à pied, le vélo, le covoiturage, l'utilisation des transports collectifs sont des moyens de déplacements mis en avant car moins polluants, moins impactant pour le climat, que l'utilisation de la voiture individuelle. Le PLU retient l'idée d'un site de covoiturage possible au Sud du ban (ou tout autre mode de déplacement doux), au niveau des Trois-Maisons. Il permet également la réalisation de piste ou itinéraire cyclables (ex depuis les Trois-Maisons jusqu'au stade..).

Il est préconisé de prévoir, dès les phases de conception de tout nouvel aménagement, les conditions de son accessibilité en modes actifs en direction des lieux d'attractivité de la commune (équipements et commerces), voire des bourgs voisins soit en les différenciant de la circulation générale (cheminements, trottoirs, pistes), soit en les associant sous forme de zones de circulation apaisée (zones 30, zone de rencontre.

