

Les propositions de l'association de sauvegarde du patrimoine de Fegersheim Ohnheim Pour le futur PLU de FEGERSHEIM-OHNHEIM

Commission Habitat

I) ANALYSE DE LA SITUATION

1) Le diagnostic : Un village rural rattrapé par la ville et qui présente les syndromes d'un village dortoir ?

1.1) Caractéristiques du village dans les années 60.

Au recensement de 1962 Fegersheim-Ohnheim comptait 2153 habitants (sources INSEE). La commune avait déjà connu des phases d'agrandissement notamment avec la construction des maisons qui allaient assurer la jonction des deux villages de Fegersheim et d'Ohnheim (Rue du Général de Gaulle).

Une partie importante de la population était employée dans l'industrie (Graffenstaden, Pain à Lipsheim), les services de l'administration et les hôpitaux (Strasbourg). Le village avait encore une forte vocation agricole avec de nombreuses exploitations en activité et une double activité largement répandue.

Sans prétendre au statut de bourg centre, le village comptait néanmoins un grand nombre de commerces diversifiés, susceptibles de pourvoir aux besoins de l'ensemble de la population.

Un certain nombre d'événements marquants ont façonné l'évolution rapide de Fegersheim-Ohnheim au cours de ces 50 dernières années.

1.2) Les principaux faits marquants de l'évolution des villages au cours de ces 50 dernières années

- Implantation d'une zone industrielle puis commerciale : Cajofe a longtemps été la seule entreprise significative de Fegersheim. Ce n'est que dans les années 70, avec la mise en place de la zone industrielle à la sortie nord-est de Fegersheim, que l'activité industrielle a réellement pris son essor. Une soixantaine de hectares ont été dédiés à cette activité qui a vu s'installer des entreprises comme Ehalt, Orangina et bien sûr Lilly France avec de nombreux emplois à la clé. La zone n'a jamais été une zone commerciale mais différentes enseignes commerciales s'y sont établies, dans le sillage des magasins Ehalt
- Parallèlement, la régression de l'activité agricole s'est accélérée. La faiblesse des structures d'exploitation, l'enclavement dans les cœurs de village, le manque de perspectives dans cet espace périurbain et l'offre es d'emplois salariés sont les principales raisons de ce déclin
- Dans les années 60, la déviation de la RN 83 a permis de désengorger le centre du village, qui était au bord de l'asphyxie. L'on a cependant très vite constaté que cette nouvelle route constituait une coupure entre Fegersheim et son ban agricole et entre Fegersheim et les villages de l'ouest (Lipsheim, Geispolsheim). L'accroissement très rapide du trafic routier a soumis les riverains et le village à de nouvelles nuisances. Malgré cela et du fait de l'absence d'un schéma d'aménagement cohérent, de nouvelles maisons se sont installées le long de cet axe.
- Le développement de la zone industrielle a conduit la municipalité de l'époque à promouvoir la création de lotissements. Le plus ancien et le plus important est celui du gentil home qui comporte plusieurs tranches de réalisation. De façon presque concomitante, d'autres lotissements ont vu le jour, celui du nouveau cimetière, de la rue des platanes...

Plusieurs périodes et styles de construction se sont succédés.

Dans la première tranche du gentil home l'on a d'abord construit en bande, ce qui a permis une économie de terrain et favorisé l'accès à la maison individuelle à des coûts abordables.

Ce type d'aménagement fut malheureusement rapidement abandonné au profit d'habitations isolées au milieu de leur butte de terre sur des terrains de 6 à 8 ares de surface en moyenne. Un type de construction très consommateur d'espace. Ce modèle a longtemps prévalu, mais a trouvé ses limites économiques avec le renchérissement et raréfaction des terrains à construire. La maison individuelle n'était alors plus à la portée de la plupart des gens à Fegersheim.

C'est alors que sont apparus les premiers collectifs dans notre village. Force est de constater ces collectifs se sont construits au gré des opportunités, des disponibilités foncières, des formes parcellaires, donc sans réel plan d'aménagement. Les styles des immeubles sont disparates. Ils comportent souvent de grands balcons, des toitures plates, des colonnes, ils sont sans caractère, quand ils ne sont pas carrément des verrues dans le paysage urbain.

Cette politique active de création de lotissements a conduit à un accroissement rapide de la population de Fegersheim. Entre 1968 et 1975, l'augmentation a été de 3.1%/an en moyenne, elle a atteint 3,3% entre 1975 et 1982 pour tomber à 1% entre 1982 et 1990 puis remonter à 1,7% entre 1999 et 2006 (sources INSEE).

Ces chiffres sont bien à supérieurs à ceux du Bas-Rhin en général et des villages comparables au nôtre (Geispolsheim, Eschau, Plobsheim, Lipsheim), c'est à dire des villages de la « deuxième couronne ». La population de Fegersheim a doublé en l'espace d'une génération.

1.3) Conséquences et contraintes :

- La conséquence la plus visible de cette croissance rapide et non maîtrisée, c'est qu'aujourd'hui Fegersheim ne dispose pratiquement **plus d'espaces constructibles**. Ceci pose évidemment le problème des besoins actuels et futurs en logements, surtout de logements sociaux, l'obligation réglementaire étant d'en offrir 20%. Or, avec un peu plus de 10% de logements aidés, l'objectif des 20% réglementaires paraît bien difficile à atteindre surtout si l'on veut éviter les concentrations de logements sociaux.
- Malgré cette forte pression foncière et quelques initiatives malheureuses (entrée nord de Fegersheim, entrée est d'Ohnheim, collectifs entre le café Donath et la boulangerie....) **les cœurs des villages de Fegersheim et d'Ohnheim ont su conserver leur aspect traditionnel**. Ces centres villages, qui ne sont pas encore défigurés, doivent, dans le cadre du futur PLU, bénéficier d'une protection définitive et durable pour des raisons de témoignages historique, architectural et esthétique. L'absence de périmètre de protection à Ohnheim est particulièrement inquiétante car elle ne nous donne aucune possibilité de protéger efficacement le village (cf : notre contribution dans le cadre de la commission patrimoine)
- **Des espaces verts et naturels à préserver**
Force est de constater que les espaces naturels à Fegersheim (prés, forêts) sont relativement peu nombreux et peu étendus. Nous en avons identifiés essentiellement trois : il s'agit de la zone à Ohnheim entre Ill et Andlau, des Bruch Matten entre Ohnheim et Petite Ill et de l'espace derrière le moulin de Fegersheim entre Andlau et Scheer. Le futur PLU doit solidement et durablement préserver ces zones de loisirs, de promenade et de détente de toute velléité d'urbanisation. (cf : contribution de l'association à la commission espaces verts).
- **Le ban agricole de Fégersheim situé à l'ouest de la RD 1083** ne se prête pas à l'habitat. Situé dans les meilleures terres de lœss d'Alsace, il doit être conservé pour les besoins futurs d'une agriculture périurbaine orientée vers le maraîchage de plein champ.
- Une route départementale, qui draine près de 40 000 véhicules jour -dont 6 000 camions- constitue une charge environnementale qui interdit d'envisager de nouvelles habitations tant que les nuisances ne seront pas maîtrisées.

Si l'on partage ce diagnostic sommaire, l'on sera amené à conclure avec notre association, que le modèle de développement que Fegersheim a connu au cours de ces dernières décennies doit être complètement revu. Ce constat est renforcé par l'urgence de concevoir de nouveaux modèles de développement qui prennent en compte la crise économique et environnementale que nous connaissons. Il n'est plus du tout sûr que la constitution de grandes mégapoles urbaines soit encore pertinente au regard de ces nouveaux enjeux.

II) LES PROPOSITIONS DE L'ASSOCIATION EN MATIERE D'URBANISME

Le développement raisonné de l'habitat en intégrant notamment l'objectif règlement des 20% de logements aidés.

Tel est l'intitulé de l'un des axes proposé par la municipalité.

Mais qu'entend-on par développement raisonnable ? Quel taux de progression de la population est nécessaire, souhaitable et raisonnable ? Un taux de 1% par an, qui serait la moitié de ce que nous avons connu ces dernières années, conduirait à un nouveau doublement de la population en l'espace de 2 générations ! Un objectif qui peut sembler très raisonnable à court terme mais s'avère tout à fait démesuré sur une période un peu plus longue, compte-tenu de l'exiguïté de notre espace.

Le développement urbain de la deuxième couronne doit être considéré autrement que par de simples espaces à remplir. D'ores et déjà il faudrait pouvoir affirmer que ce développement ne pourra être que limité et s'apprécier dans le cadre de l'intercommunalité. Cette démarche devrait reposer sur la collaboration entre les communes concernées et non sur une obligation imposée par la CUS.

Pour Fegersheim, il y a deux pistes à explorer.

2.1 : la densification du tissu urbain existant.

C'est le mot d'ordre actuel et le discours dominant des urbanistes et autres aménageurs.

Mais comment faire ?

La construction d'immeubles dans la partie ancienne du village ne constitue pas pour nous une option satisfaisante. Elle conduit à dénaturer l'unité architecturale des cœurs de villages. Les exemples en la matière ne manquent malheureusement pas en Alsace. Nous pensons, au contraire, que ces ensembles architecturaux doivent être préservés pour les générations futures, non seulement pour leur valeur esthétique, mais aussi parce qu'ils recèlent des potentialités économiques, notamment en matière de tourisme (gîtes, hostellerie..), dont nous pourrions avoir grand besoin dans le futur.

2.2) La réaffectation de bâtiments agricoles à des fins de logement.

Nous pensons qu'il s'agit là d'une voie à explorer dans nos cœurs de village car elle permet de concilier les besoins en logement avec la possibilité de préserver ces unités architecturales en leur conférant une valeur économique. (cf contribution de l'Association à l'atelier patrimoine).

Un premier recensement, effectué par nos soins, a permis d'identifier près d'une cinquantaine de ces bâtiments sur la commune. Les anciens corps de ferme occupent en moyenne entre 10 et 20 ares de terrains, la transformation des bâtiments existants pourrait conduire à terme à la création de 2 à 5 logements en fonction de la taille du corps de ferme ce qui montre un potentiel d'environ 150 logements de ce type sur la commune. Ce n'est pas négligeable.

Evidemment ces transformations ne peuvent relever que de l'initiative personnelle des propriétaires soutenus et encouragés par les collectivités, surtout si le propriétaire s'engage dans la création de logements sociaux. Cette densification est de loin la plus performante en matière d'utilisation de l'espace et en matière d'économie de foncier.

2.3) L'importance de préserver les îlots verts de second rang

C'est pour conduire cette possibilité d'une densification « douce » des centres villages qu'il est aujourd'hui indispensable de sauvegarder les jardins à l'arrière des anciens corps de fermes par des mesures adaptées. Ces espaces verts aujourd'hui préservés pourront demain servir de jardins aux locataires ou copropriétaires des anciens corps de ferme aménagés.

Différents outils existent pour la préservation des espaces verts :

La mise en place d'une zone protégée sous forme de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

La mise en place d'un périmètre protégé (cf dispositif existant à Geispolsheim).

Ces dispositifs sont lourds à mettre en œuvre et il serait sans doute plus simple d'affirmer cette volonté de protection des îlots verts par des mesures de restriction, telles que l'abaissement du COS et la modification des conditions d'accès.

A l'occasion de la dernière révision du POS, le COS a été abaissé de 0,8 à 0,6 dans les zones UB. Cet abaissement constitue une avancée, il a apporté une amélioration et freiné la spéculation foncière, mais il ne constitue pas à notre sens une garantie suffisante pour protéger ces îlots verts et leur donner une valeur utile dans le cadre d'un développement doux du centre village.

Nouveaux secteur à urbanisation acceptable:

Nous avons mis en évidence le manque de surface urbanisable sur le ban de Fegersheim. Néanmoins, il existe quelques espaces, qui sous condition d'un aménagement adéquat, pourraient accueillir des projets exemplaires.

Il s'agit de :

La zone située à proximité de la station d'épuration et Ehalt, à condition de s'assurer de l'absence de nuisances olfactives.

Du secteur compris entre la D 1083 et la voie de chemin de fer. En effet, selon le SCOTERS, tout développement urbain futur devra impérativement se faire à proximité de moyens collectifs de transport. Or, à Fegersheim, le seul moyen de transport collectif performant est (pour l'instant) le train.

Cependant, cette zone située en grande partie sur le ban de Lipsheim ne pourra répondre aux critères d'habitabilité que lorsque les nuisances de la route seront maîtrisées. C'est aussi pour cette raison que nous préconisons un aménagement en tranchée partiellement couverte de la RD 1083. (Voir la contribution de l'association à l'aménagement de la RD1083)

Cette zone d'habitation devrait évidemment être économe en foncier et recourir à de nouvelles approches. Du petit collectif peut être envisagé, mais comme le montrent les enquêtes d'opinion, les Français aspirent très légitimement à la maison individuelle avec un petit jardin. Des maisons mitoyennes avec jardin à l'arrière ou jardin collectif (type jardins ouvriers) permettraient de répondre à cette double exigence. Dans une telle approche on peut intégrer une part de logements sociaux. Ce projet devrait se réaliser dans un cadre intercommunal.

Cette contribution de l'Association de Sauvegarde du Patrimoine de Fegersheim-Ohnheim vise à alimenter le débat d'orientation générale. Elle sera suivie par des propositions plus précises quand le débat public sera plus avancé et que les propositions de la municipalité seront connues.

**Association de Sauvegarde du Patrimoine de Fegersheim-Ohnheim
Septembre 2009**