



# OBERHASLACH

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **RAPPORT DE PRESENTATION** **DOCUMENT DIAGNOSTIC 2** analyse urbaine analyse du potentiel de développement

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :  
Le Maire,



**Réalisation**

Sabrina PHILIPPS, Urbaniste

Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

5 rue du Parc Celtique

67700 Saverne

sabrina\_philipps@live.fr

t.leleu@live.fr

Tél. 03 88 01 58 28

## > SOMMAIRE

### > TABLE DES MATIERES

<b>1. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN</b>	<b>7</b>
1.1. Oberhaslach dans le temps	7
1.1.1. Oberhaslach en 1760	7
1.1.2. Oberhaslach en 1827 (d'après carte d'état major)	8
1.1.3. Oberhaslach du XIXe à 1950	9
1.1.4. Oberhaslach de 1950 à 1980	10
1.1.5. Oberhaslach de 1980 à 2000	11
1.1.6. Oberhaslach de 2000 à 2015	12
1.1.7. Consommation foncière des 15 dernières années	13
<b>2. L'ORGANISATION URBAINE DE OBERHASLACH</b>	<b>17</b>
2.1. Des secteurs différenciés	17
2.1.1. Une agglomération en (au moins) trois morceaux	17
<b>3. TYPO-MORPHOLOGIE DE OBERHASLACH</b>	<b>21</b>
3.1. L'urbanisme du centre-ancien	21
3.1.1. Morphologie urbaine	21
3.1.2. Les formes urbaines anciennes et spécifiques	21
3.1.3. La question de la densité bâtie	23
3.1.4. Architecture rurale ancienne	24
3.1.5. L'espace public	26
3.2. Lotissements et urbanisation récente	29
3.2.1. Les lotissements occupent peu à peu l'espace	29
3.2.2. Le bâti récent	29
3.2.3. La question de la densité bâtie	30
3.2.4. Transformation de bâti récente	31
3.2.5. Espace public	31
3.3. Les centralités	32
3.3.1. Les centralités : services, commerces et stationnement	32
<b>4. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>35</b>
4.1. Potentiel de développement en densification	35
4.1.1. Définition et méthode	35
4.1.2. Les dents creuses identifiées	37
4.1.3. L'usage des dents creuses	38
4.1.4. Les capacités d'aménagement des dents creuses	39
4.1.5. L'impact des zones à dominante humide	40
4.1.6. Risques géologiques	41
4.1.7. Les dents creuses stratégiques	42
4.1.8. Les dents creuses retenues pour l'habitat	43
4.2. Potentiel de développement par la mutation du bâti	44
4.2.1. Evolution du tissu bâti ancien	44
4.2.2. Évolution du tissu pavillonnaire	45
4.3. Potentiel de développement en extension	47
4.3.1. Objectifs de l'analyse multicritères	47
4.3.2. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension	47
4.3.3. Le code couleur	48
4.3.4. Analyse site par site : le Spielfeld	49
4.3.5. Analyse site par site : Langstraeng	51

4.3.6.	Analyse site par site : Schelmengrube	53
4.3.7.	Analyse site par site : Petersmatt	55
4.3.8.	Analyse site par site : Pfaffenmatt	57
4.3.9.	Synthèse de l'analyse	59

## > TABLE DES CARTES

Carte 1 :	carte de Cassini (1760)	7
Carte 2 :	Oberhaslach en 1827	8
Carte 3 :	Oberhaslach du XIXe à 1950	9
Carte 4 :	Oberhaslach de 1950 à 1980	10
Carte 5 :	Oberhaslach de 1980 à 2000	11
Carte 6 :	Oberhaslach de 2000 à 2015	12
Carte 7 :	consommation foncière entre 2000 et 2015	13
Carte 8 :	les entités urbaines d'Oberhaslach	18
Carte 9 :	bâti dispersé, lieux-dits	19
Carte 10 :	déplacements piétons à 10 minutes du centre	20
Carte 11 :	cours partagées et alignement remarquables	23
Carte 12 :	Zoom sur la rue de Molsheim	23
Carte 13 :	servitudes MH et inventaire des sites	25
Carte 14 :	rues et cheminements	27
Carte 15 :	les extensions récentes	29
Carte 16 :	Zoom sur la rue du Grempill	30
Carte 17 :	Zoom sur la rue Marin Braun	30
Carte 18 :	stationnement	33
Carte 19 :	tâche urbaine	35
Carte 20 :	enveloppe urbaine	36
Carte 21 :	dents creuses identifiées	37
Carte 22 :	usage des dents creuses	38
Carte 23 :	hiérarchisation de la capacité d'aménagement	39
Carte 24 :	les dents creuses et les zones humides	40
Carte 25 :	Aléas effondrement /affaiblissement karstique	41
Carte 26 :	faille et aléas effondrement karstique	41
Carte 27 :	dents creuses stratégiques	42
Carte 28 :	dents creuses retenues pour l'habitat	43

## > TABLE DES FIGURES, SCHEMAS ET PHOTOS

Figure 1 :	le centre-village	21
Figure 2 :	mur gouttereau sur rue, usoir et bâti continu	21
Figure 3 :	exemples de typologies de fermes-blocs avec usoir rue de Wasselone, rue de Molsheim et rue du Moulin	22
Figure 4 :	pignons sur rue avec cours partagées en centre-village	22
Figure 5 :	exemple de typologie de bâti organisé autour de cours communes	22
Figure 6 :	fermes bloc rue de Molsheim	24
Figure 7 :	maisons de maître rue du Moulin , Ermitage Saint-Florent	24
Figure 8 :	ancienne scierie ; ancien Moulin ; scierie du Hohenstein	25
Figure 9 :	chapelle Saint-Florent : chapelle de Gensbourg	26
Figure 10 :	rue du Nideck ; impasse rue de la Victoire ; cheminement rue de la Croix	26
Figure 11 :	placette de la Mairie ; carrefour rue de Wasselonne ; aître de l'Eglise	27
Figure 12 :	les bords de la Hasel	28
Figure 13 :	pavillon des années 50/60 ; maisons individuelles des années 80 ; années 2000	30
Figure 14 :	ancienne scierie ; restaurant du Nideck	31
Figure 15 :	la rue de lotissement en coupe ; rue de Ringelstein	31
Figure 16 :	les centralités, services commerces et stationnement	32
Figure 17 :	vues du Spielfeld	49
Figure 18 :	Spielfeld - accès et situation	50

Figure 19 : Spielfeld - diagramme solaire	50
Figure 20 : vues de Langstreang	51
Figure 21 : Langstraeng- accès et situation	52
Figure 22 : Langstraeng- diagramme solaire	52
Figure 23 : Schelmengrube - accès rue du Noyer	53
Figure 24 : Schelmengrube - accès et situation	54
Figure 25 : Schelmengrube - coupe nord -sud	54
Figure 26 : Schelmengrube – diagramme solaire	54
Figure 27 : Petersmatt - accès et situation	56
Figure 28 : Petersmatt - limite de la zone humide (en vert)	56
Figure 29 : Petersmatt – diagramme solaire	56
Figure 31 : Pfaffenmatt – accès et situation - limites zone humide (en vert)	58
Figure 32 : Pfaffenmatt - diagramme solaire	58

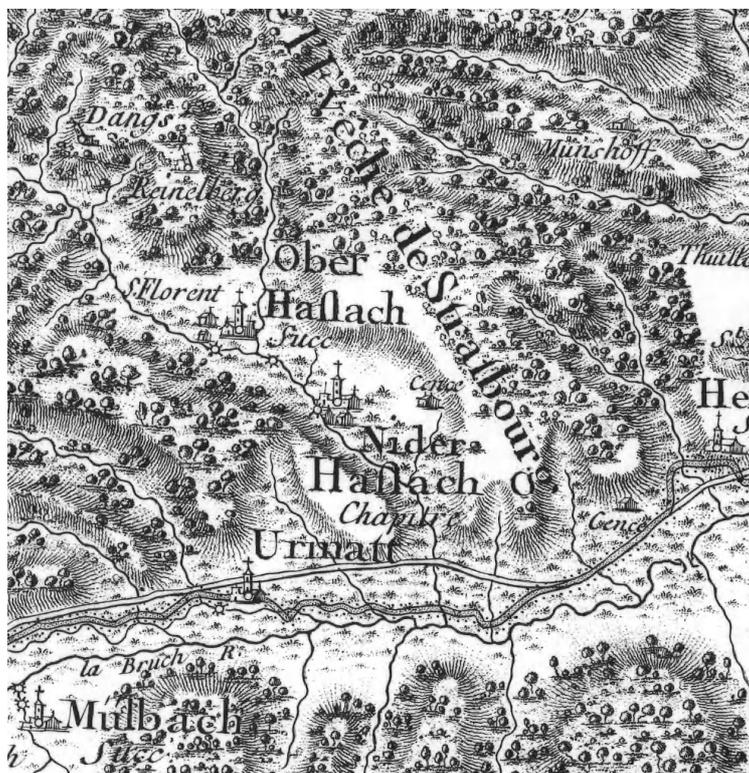


# 1. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN

## 1.1. Oberhaslach dans le temps

---

### 1.1.1. Oberhaslach en 1760



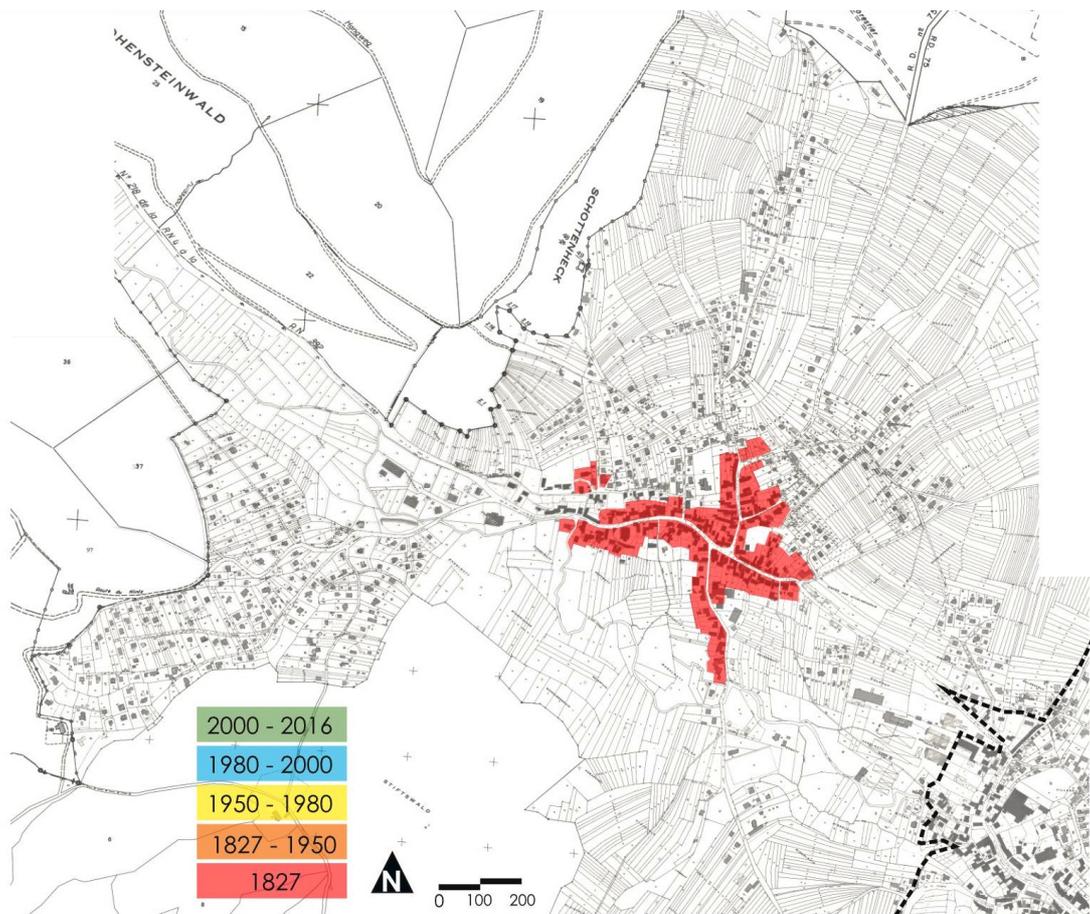
Carte 1 : carte de Cassini (1760)

Sur la carte de Cassini (1760) apparaissent Oberhaslach et Niederhaslach au nord de la Bruche. Sont repérés la Chapelle Saint-Florent et la chapelle Saint-Arbogaste précédant l'église actuelle construite en 1782-84 .

#### **Quelques repères chronologiques**

- Premières occupations Celtiques et Romaines (2<sup>e</sup> siècle après J.-C.).
- Le village est habité par les Francs et Alamans après 496.
- Au VII<sup>e</sup> siècle Florent, futur évêque de Strasbourg, s'installe à l'emplacement actuel de la Chapelle Saint-Florent qui elle date de 1750. Elle est visible sur la carte de Cassini.
- Oberhaslach est détruit par les Armagnacs au 15<sup>e</sup> siècle.
- Le village est à nouveau détruit par les Suédois au 17<sup>e</sup> pendant la guerre de 30 ans.
- L'église St Arbogaste est construite dans les années 1782-1784, prenant la place d'une chapelle déjà mentionnée en 1216. La paroisse était auparavant rattachée à la collégiale Saint-Florent de Niederhaslach.

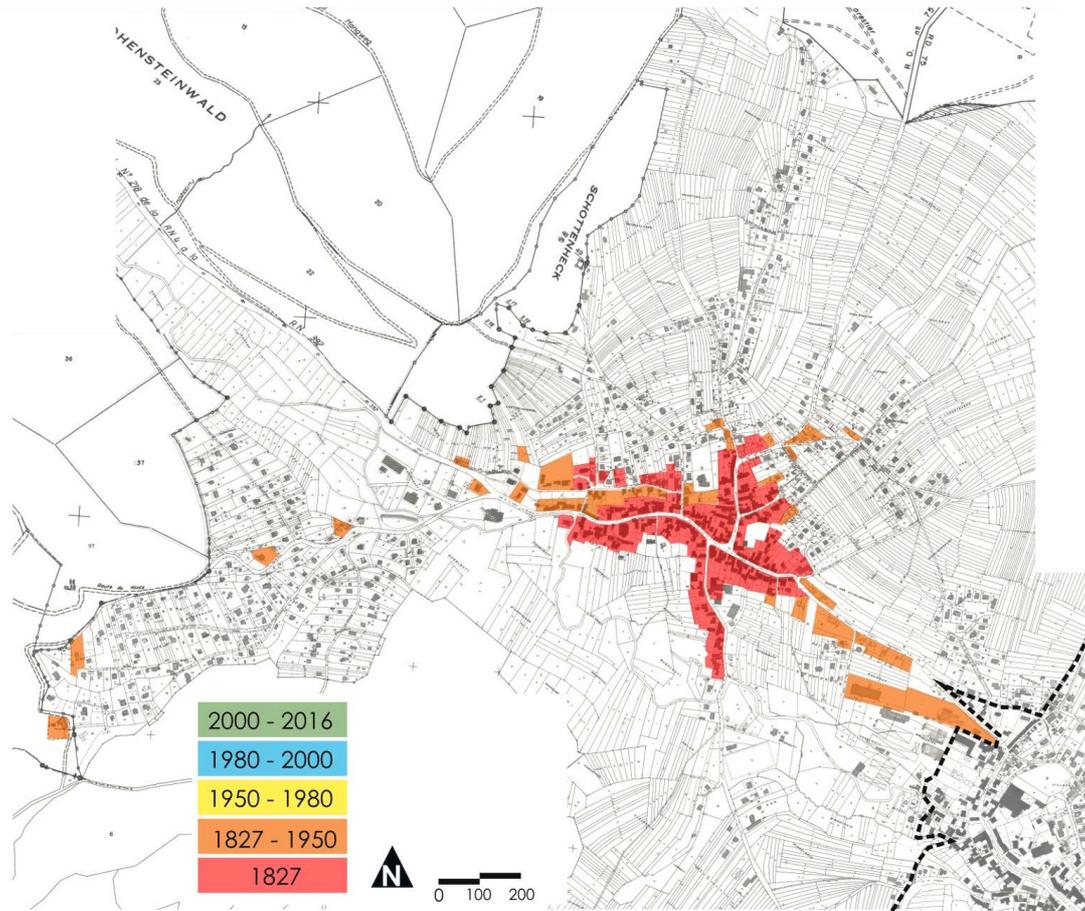
### 1.1.2. Oberhaslach en 1827 (d'après carte d'état major)



Carte 2 : Oberhaslach en 1827

- Commune rurale du piémont agglomérée le long d'un cours d'eau : structure de village-rue dans un environnement de montagne.
- Abords immédiats de jardins et vergers. Les pâtures sont situées préférentiellement au nord de l'agglomération et en partie sur le secteur Klintz
- L'Ermitage Saint-Florent marque la limite ouest du village.
- Moulin et scierie aux abords de la Hasel.

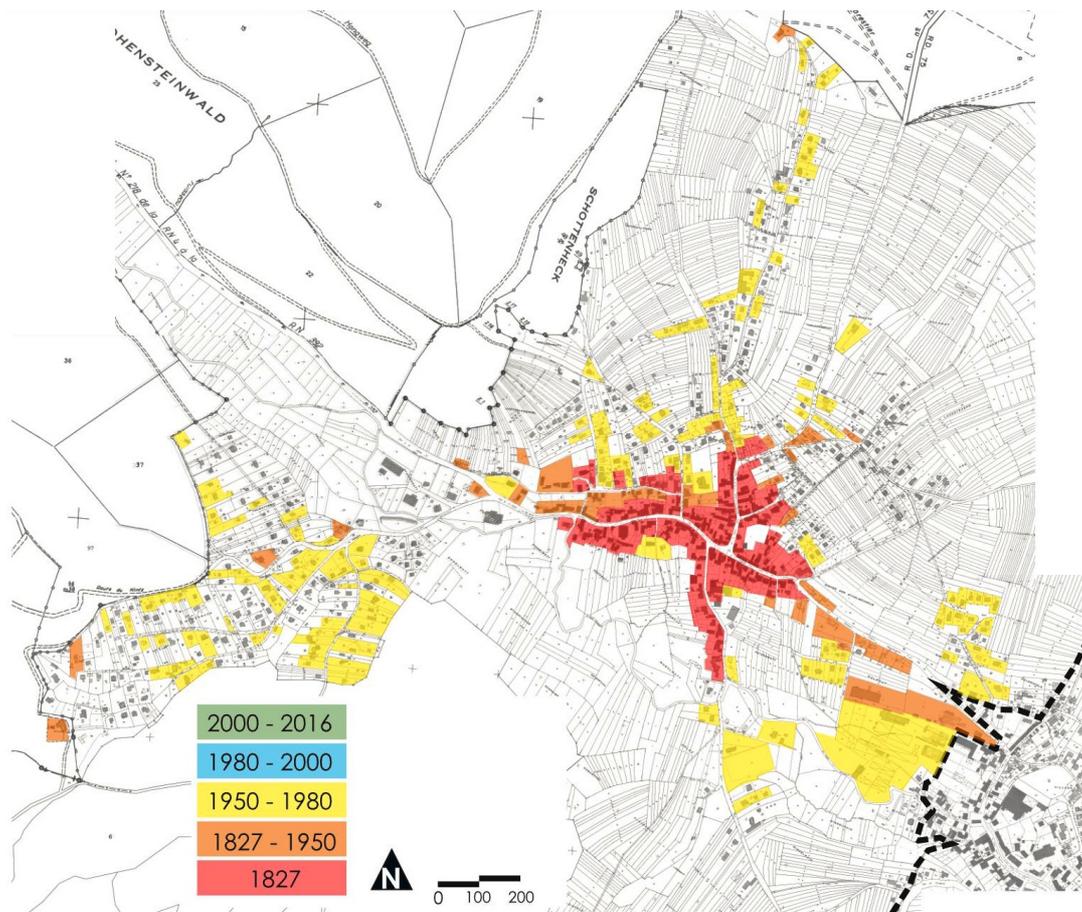
### 1.1.3. Oberhaslach du XIXe à 1950



Carte 3 : Oberhaslach du XIXe à 1950

- Pas d'évolution marquante depuis le XIXe
- Apparition des premiers pavillons.
- Le tissu récent s'installe encore préférentiellement près des voies principales.
- Le bâti du centre se densifie parallèlement à la rue du Nideck en second rang, rue Saint Florent
- Activité en limite d'agglomération : Moulin à l'ouest et scierie en limite de ban communal

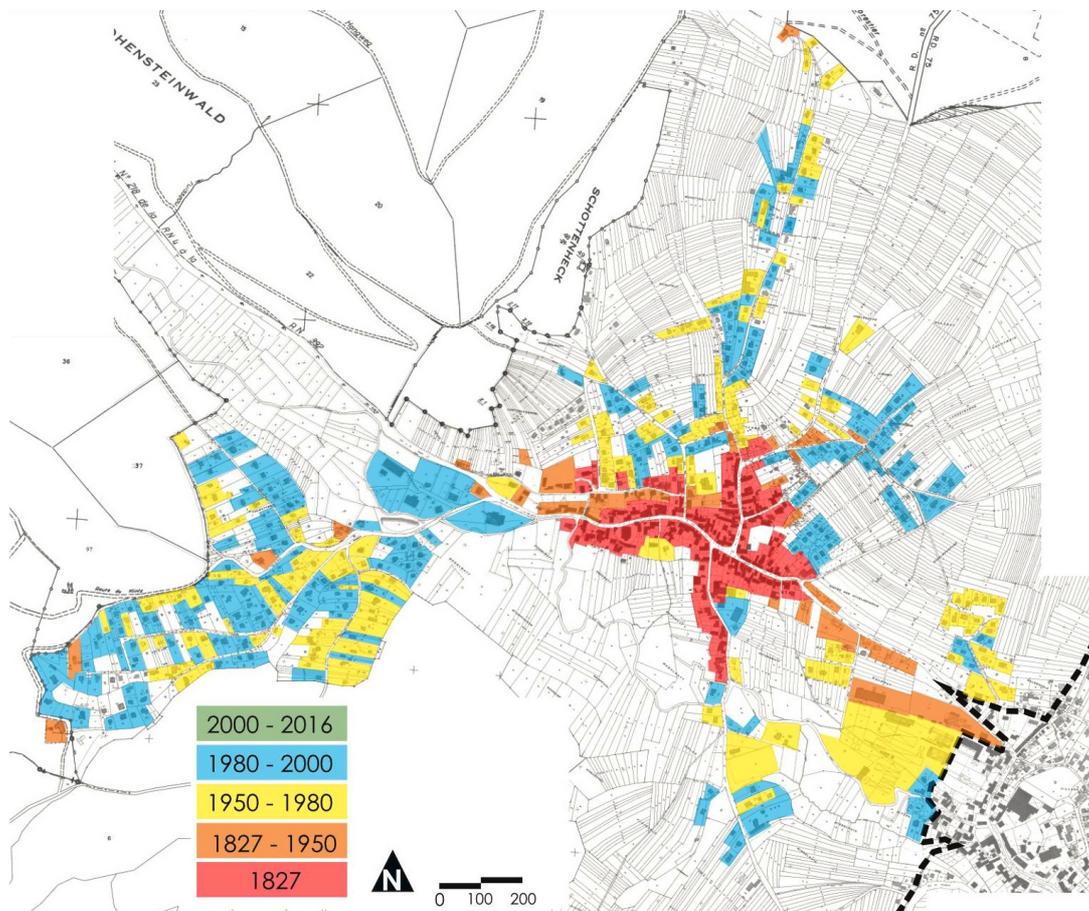
### 1.1.4. Oberhaslach de 1950 à 1980



Carte 4 : Oberhaslach de 1950 à 1980

- Période de forte croissance urbaine : des maisons individuelles apparaissent le long de tous les axes et de plus en plus en second rang. Le bâti reste diffus, mais le foncier est largement occupé. Large part aux résidences secondaires.
- Large expansion au secteur du Klintz et rue de la Source, de nouvelles rues résidentielles apparaissent sur les tracés des chemins d'exploitation anciens :
- Création du terrain de foot rue du Moulin.
- Extension de la scierie en limite du ban communal
- Le lotissement de la rue du Noyer, à l'est, se connecte à Niederhaslach, à distance de la commune.

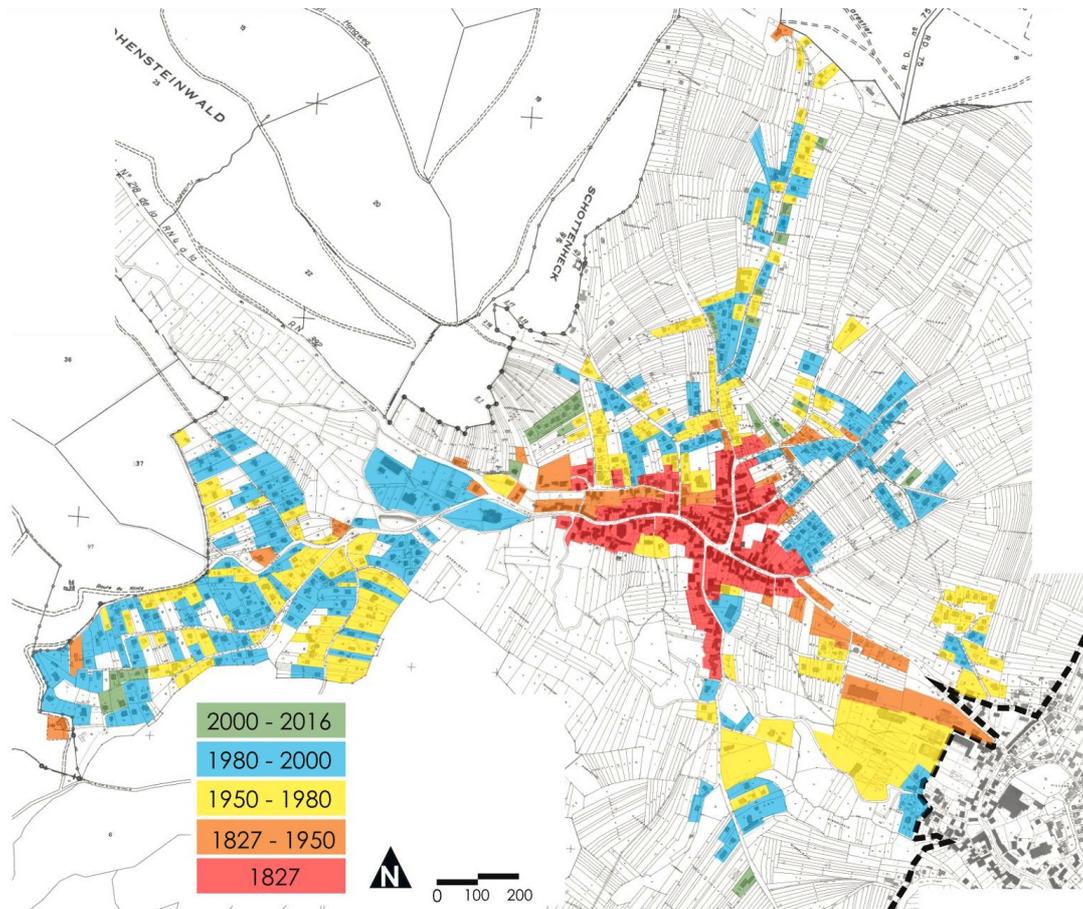
### 1.1.5. Oberhaslach de 1980 à 2000



Carte 5 : Oberhaslach de 1980 à 2000

- La dynamique urbaine continue : les maisons individuelles s'installent dans les dents creuses, saturant peu à peu le secteur du Klintz et la rue de la Source.
- Extension de l'urbanisation, en particulier à l'est, rue de la Prairie et rue Haute.
- Opération d'aménagement : lotissement de la Place Marin Braun
- Apparition de la zone artisanale à l'ouest entre la rue du Klintz et la rue du Nideck.
- Salle polyvalente rue du Nideck.

### 1.1.6. Oberhaslach de 2000 à 2015

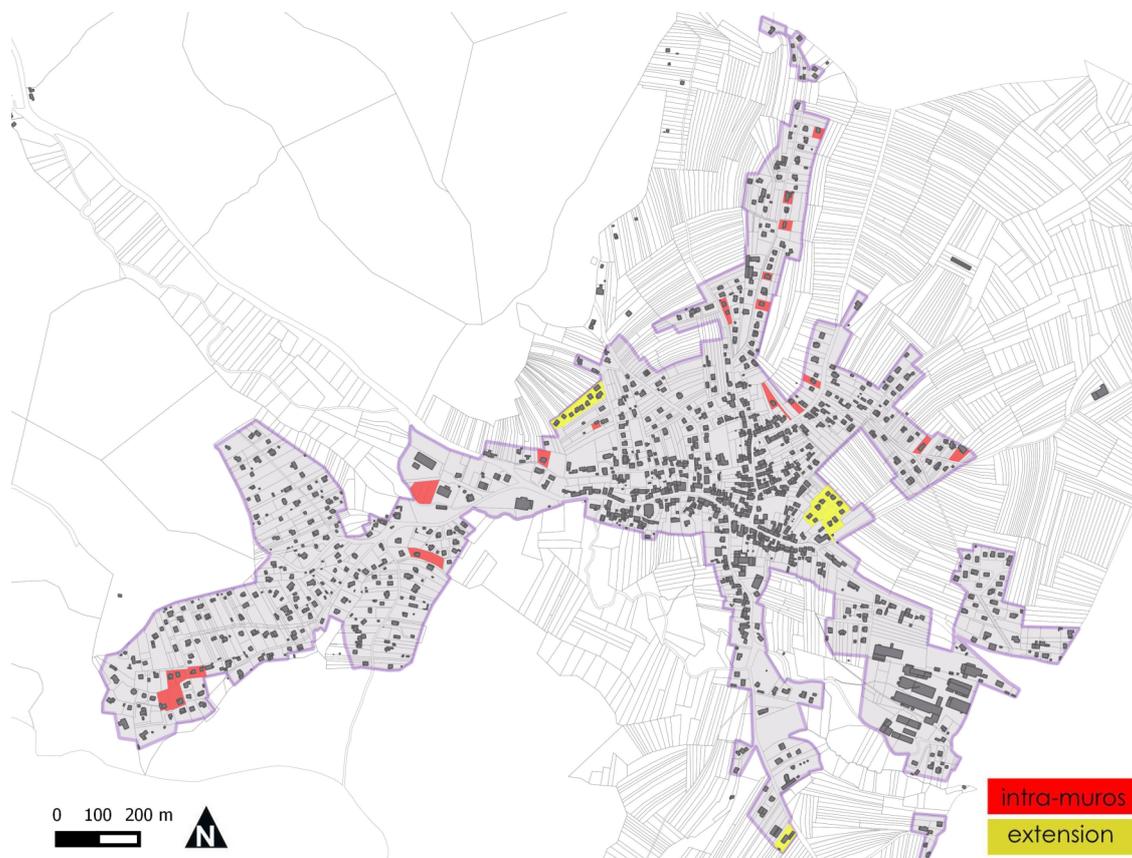


Carte 6 : Oberhaslach de 2000 à 2015

- L'urbanisation est fortement ralentie : l'aménagement de l'Impasse des Vignes permet l'implantation d'une dizaine de maisons individuelles.
- Le reste de l'urbanisation se fait progressivement sur de rares dents creuses, au gré des opportunités foncières.
- L'ancienne Scierie Marin Braun et le Restaurant du Nideck sont réhabilités en logements

### 1.1.7. Consommation foncière des 15 dernières années

#### La consommation foncière observée en densification et en extension entre 2000 et 2015



Carte 7 : Consommation foncière entre 2000 et 2015 et enveloppe urbaine 2016

Source de données : Croisement de données BD OCS2011/2012-CIGAL – Photographies aériennes 2002 et 2015 – Observations de terrain

Cette analyse réalisée sur la base de la photo-interprétation permet de repérer très précisément les superficies ayant été artificialisées.

#### **La consommation foncière entre 2000 et 2015 a été de 3,59 hectares**

Soit une consommation foncière de 0,24 hectares par an.

**1,44 ha** ont été consommés en extension, hors de l'enveloppe urbaine existante au moment de l'artificialisation. On considère que ces espaces nouvellement bâtis ont étendu l'enveloppe urbaine préexistante.

**2,15 ha** ont été consommés en intra-muros (ou densification). Il s'agit d'espaces déjà englobés par l'enveloppe urbaine. C'est la localisation du terrain consommé qui détermine le caractère intra-muros de la consommation et non pas son usage antérieur.

#### **Une consommation foncière essentiellement liée au développement de l'habitat**

Cette consommation foncière a permis de créer environ 39 logements\* neufs sur 3,3 ha. On compte 39 logements neufs construits dans cette période :

- 20 logements en extension
- 19 logements intra-muros

\*Ce chiffre n'intègre pas les logements créés au sein de la masse bâtie.

Une entreprise déjà implantée dans la zone d'activités du Klintz s'est étendue sur 29 ares. Il s'agit de l'unique consommation foncière au profit de l'activité.

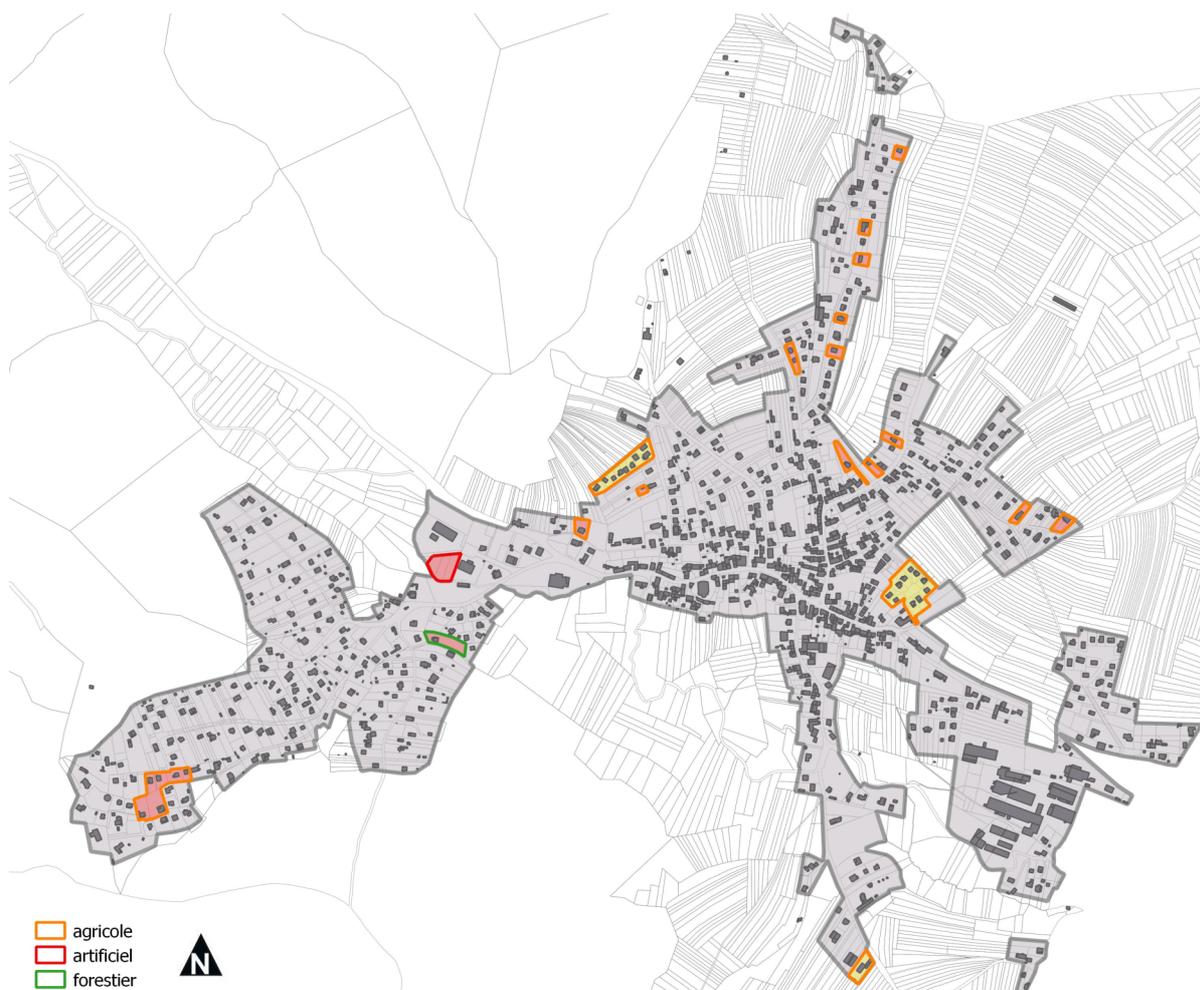
Ainsi, la consommation foncière à Oberhaslach est liée au développement de l'habitat de manière majoritaire.

**En résumé :**

Nature de l'artificialisation				Usage de l'artificialisation					
EXTENSION URBAINE		DENSIFICATION		HABITAT		EQUIPEMENT		ACTIVITE	
Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part
<b>1,44 ha</b>	<b>40%</b>	<b>2,15 ha</b>	<b>60%</b>	<b>3,3 ha</b>	<b>92%</b>	<b>0 ha</b>	<b>0%</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>8%</b>

Figure 1 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation

**La consommation foncière entre 2000 et 2015 selon le mode d'occupation antérieur**



Carte 8 : Consommation foncière entre 2000 et 2015 et l'enveloppe urbaine 2016

### **Le développement de l'habitat se fait au détriment des terres agricoles**

Les terrains agricoles ont été largement mobilisés à des fins de développement de l'habitat. 3,1 ha de terrains agricoles ont été consommés. Ils représentent 86 % des espaces artificialisés. Le phénomène d'artificialisation est identique que l'on soit en densification ou en extension.

21 ares de formations pré-forestières (friches) ont été artificialisés dans le quartier du Klintz.

29 ares d'espaces déjà artificialisés ont été remobilisés.

	Part de la consommation foncière	Consommation effective	Évolution de la superficie (ha)
Artificialisé	8 %	(0,29ha)	+ 3,3 ha
Agricole	<b>86 %</b>	<b>3,1 ha</b>	<b>- 3,1 ha</b>
Forestier	6 %	0,21 ha	- 0,2 ha
Naturel	0 %		0

Figure 2 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2000-2015



## 2. L'ORGANISATION URBAINE DE OBERHASLACH

### 2.1. Des secteurs différenciés

---

#### 2.1.1. Une agglomération en (au moins) trois morceaux

Jusqu'à la deuxième moitié du XIXe siècle, le village reste principalement limité à l'actuel centre-ancien. Les coteaux sont longtemps préservés de l'urbanisation et destinés à l'agriculture ou à l'élevage, une zone de jardins et de vergers entoure l'agglomération.

#### **Les extensions plus ou moins liées au centre**

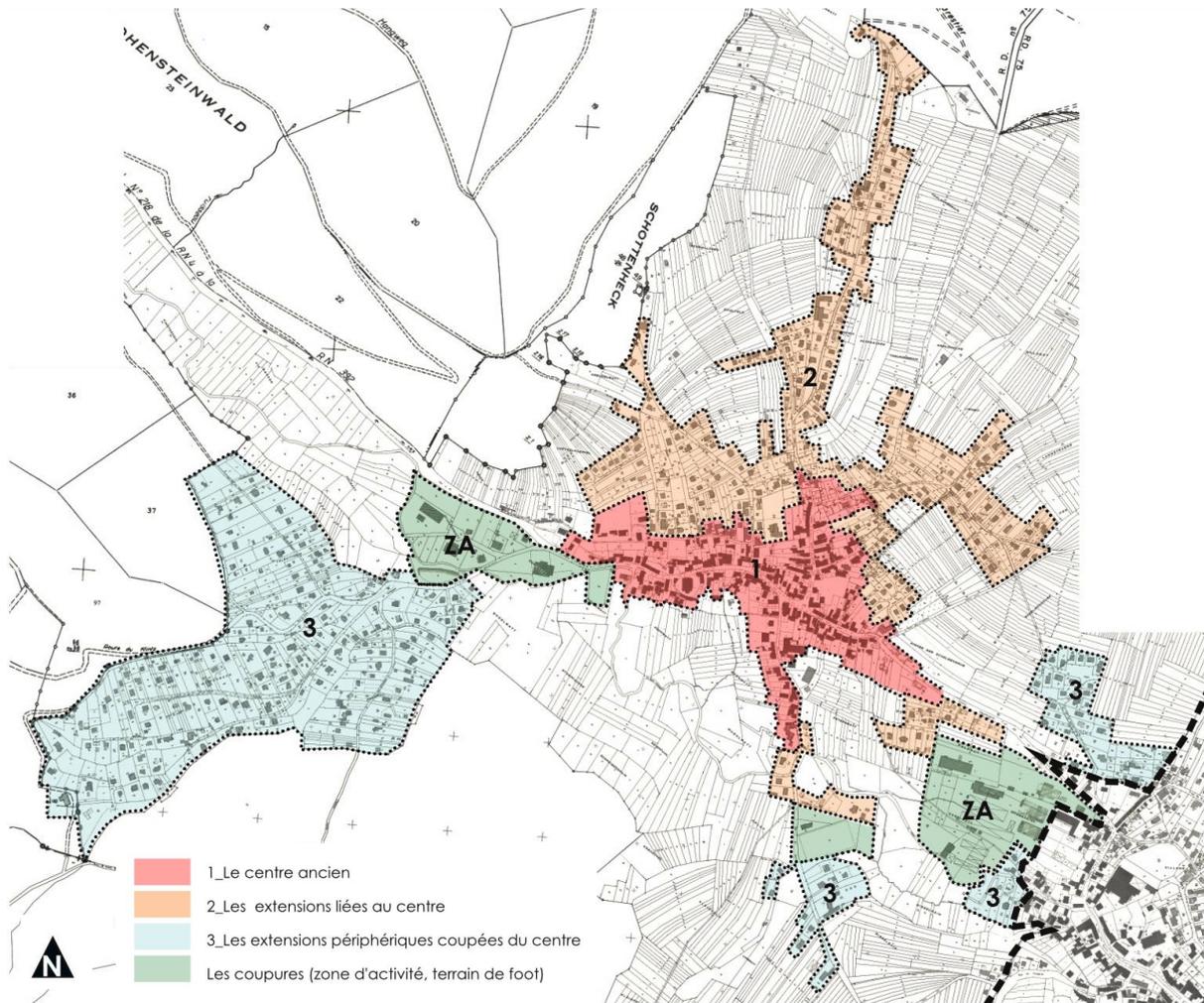
Dès les années 50, les vagues d'extensions pavillonnaires se sont développées et ont amorcé la croissance d'Oberhaslach sur le secteur du Klintz au sud-ouest et rue de la Source au nord, mais également en limite du ban communal de Niederhaslach, rue du Noyer.

Ces extensions, exclusivement résidentielles, avec en particulier une forte proportion de résidences secondaires, se sont installées à distance du centre, sans souci de la conservation des limites du village.

Si certaines extensions se sont installées en continuité du centre ancien, ou en tout cas le long des axes de communication ou des chemins reliant le centre-village. le secteur du Klintz ou le lotissement du Noyer ainsi qu'une partie de la rue du Moulin restent « coupés » du centre.

#### **Les coupures et les connexions**

- Le secteur du Klintz est séparé du centre par la zone d'activité de la rue du Klintz, rue qui seule permet de faire la connexion entre les deux entités en franchissant la Hasel. La salle polyvalente se trouve à l'articulation du centre et de l'extension. Le passage du fond de vallée aux coteaux accentue la différenciation entre les deux secteurs.
- Le lotissement de la rue du Noyer est bien plus lié à Niederhaslach qu'à Oberhaslach, dont il est séparé par une zone naturelle et de vergers.
- Il en est de même pour la rue du Presbytère coincée entre la limite du ban communal de Niederhaslach et la scierie Siat-Braun.
- Si la rue de la Source reste effectivement connectée au centre, l'accès par la rue des Pèlerins, dans le virage de la rue de Wasselonne, reste difficile, avec une mauvaise visibilité. Une alternative d'accès par la rue des Ecoles est possible.
- Au bout de la rue du Moulin, les habitations s'égrènent, de manière diffuse à distance du centre et le stade de football accentue l'impression d'éloignement, de coupure...

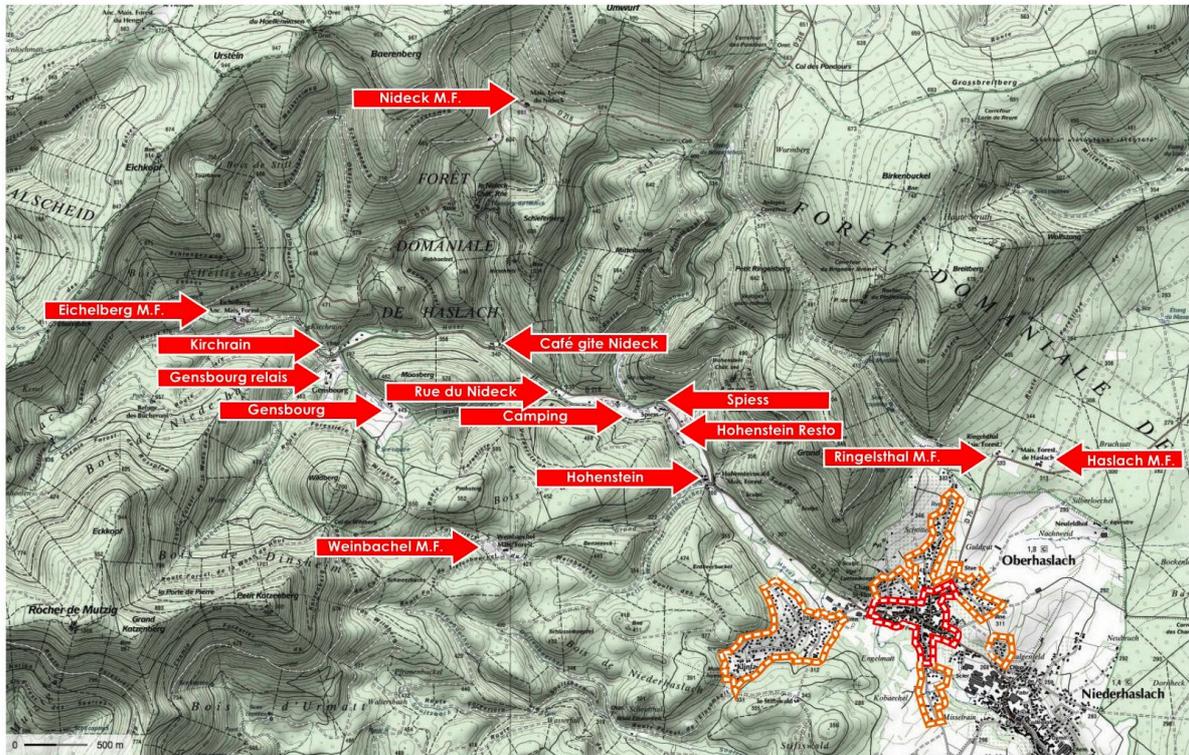


Carte 9 : les entités urbaines d'Oberhaslach

## Les hameaux et lieux dits, le bâti dispersé

Outre les maisons forestières, des maisons individuelles, des gîtes et des restaurants, se répartissent le long de la RD 218 en direction du Nideck.

Le hameau du Gensbourg est constitué d'anciennes fermes et de l'ancien pavillon de chasse de Guillaume II. Ce pavillon de chasse a été transformé en gîte hôtelier.



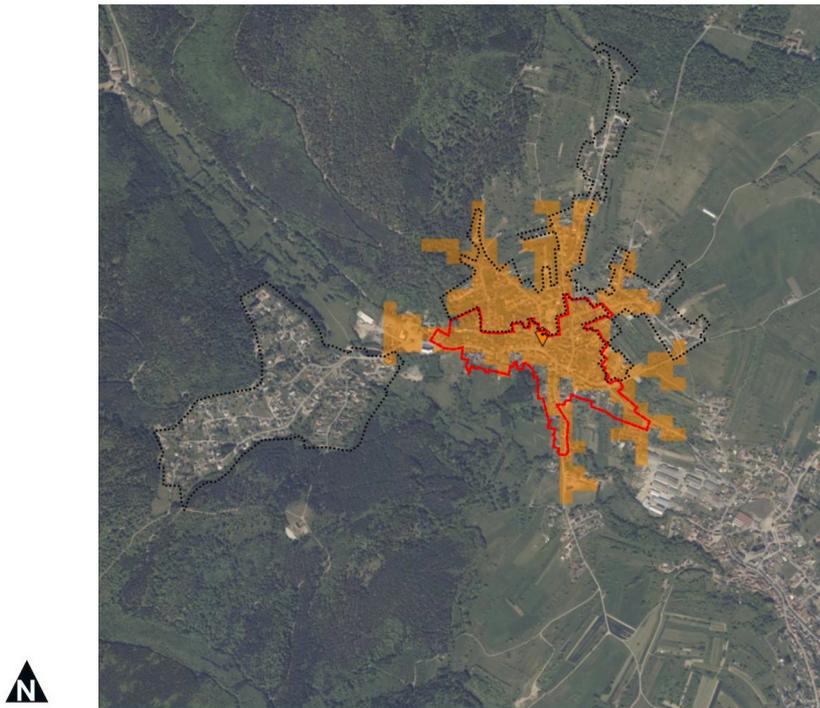
Carte 10 : bâti dispersé, lieux-dits

### **Les limites des déplacements piétons et de la topographie**

Les limites entre les différents secteurs de Oberhaslach s'expriment également en termes de distances à parcourir et de topographie. La carte ci-dessous représente les déplacements piétons pour un parcours de 10 minutes maximum jusqu'au centre de la commune (école, mairie, commerces).

Le secteur du Klintz, le haut de la rue du Moulin, de la rue de la Source et le lotissement des Noyers sont à plus de 10 minutes à pied du centre : au delà de cette distance, la majorité des déplacements s'effectue en voiture.

La topographie accentue évidemment ce phénomène « d'éloignement » (Il existe 60 m de dénivelé entre le centre et le haut du Klintz, ainsi que le haut de la rue de la Source).



Carte 11 : déplacements piétons à 10 minutes du centre

### 3. TYPO-MORPHOLOGIE DE OBERHASLACH

#### 3.1. L'urbanisme du centre-ancien

---

##### 3.1.1. Morphologie urbaine

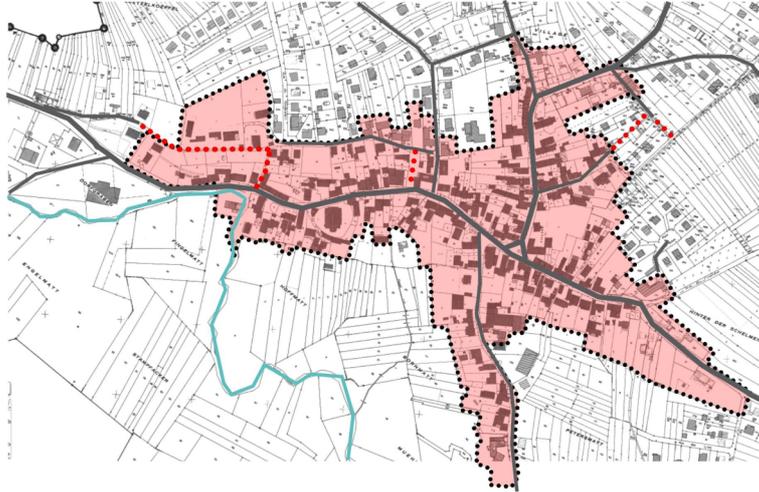


Figure 3 : le centre-village

- Bâti rural et bourgeois ancien du XVIIIe et XIXe
- Îlots composés, complexes, parcellaire hétérogène en lanière, caractéristiques des villages ruraux anciens.
- Bâti ancien dense regroupé le long des rues principales : village rue ou en étoile.

##### 3.1.2. Les formes urbaines anciennes et spécifiques

###### **Bâti continu et usoirs**



Figure 4 : mur gouttereau sur rue, usoir et bâti continu

Le plus souvent le mur gouttereau est parallèle à la rue. La ferme bloc (habitat+étable) est à l'avant de la parcelle, à l'alignement ou en retrait de quelques mètres ménageant un espace intermédiaire ou un usoir entre la rue et le bâti.

Dans ce cas, le bâti est souvent accolé sur au moins un côté. Toutefois, on rencontre rarement la configuration des rues lorraines où le bâti offre un front continu, si ce n'est ponctuellement rue du Nideck, rue de Molsheim, rue du Moulin et particulièrement sur la rue de Wasselonne où s'alignent 7 maisons. Les fermes blocs sont ainsi soit isolées, soit accolées avec 2 ou 3 autres fermes tout au plus.



Figure 5 : exemples de typologies de fermes-blocs avec usoir rue de Wasselone, rue de Molsheim et rue du Moulin

### Les cours partagées

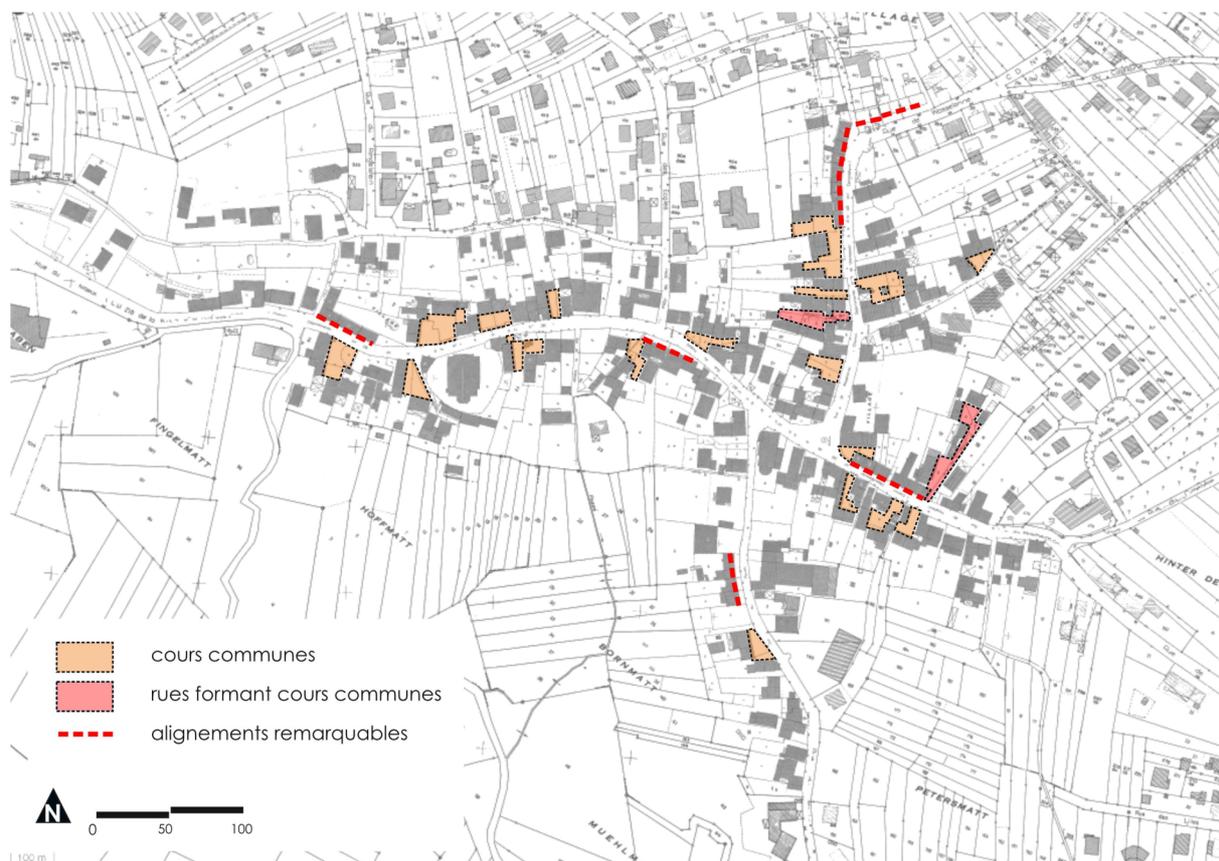


Figure 6 : pignons sur rue avec cours partagées en centre-village

Lorsque le bâti est perpendiculaire à la rue, avec pignon sur rue, les espaces entre les maisons peuvent servir de cours communes. Autour d'une même cours s'organisent plusieurs habitations, granges et dépendances sur une ou plusieurs parcelles. Parfois, un Schlupf en limite de parcelle marque la séparation entre les constructions.



Figure 7 : exemple de typologie de bâti organisé autour de cours communes



Carte 12 : cours partagées et alignement remarquables

### 3.1.3. La question de la densité bâtie



Carte 13 : Zoom sur la rue de Molsheim

Le tissu urbain ancien présente une densité de **13 logements à l'hectare**. L'emprise au sol du bâti est de 35%.

### 3.1.4. Architecture rurale ancienne

#### Les fermes traditionnelles anciennes

La lecture du bâti ancien est compliquée par les rénovations, réhabilitations, extensions successives. Néanmoins un certain nombre d'éléments invariants permettent de définir une architecture rurale spécifique. Les fermes, datant environ du XVIIIe et XIXe siècle, sont le plus souvent des fermes monoblocs de tailles variées. La charpente repose sur un ou deux premiers niveaux en moellon qui renfermaient l'habitation et l'étable. Le pignon peut être habillé d'un essentage en planches, au moins sur sa partie supérieure.

- Murs en moellons de grès et enduit à la chaux.
- Encadrement de baies en grès, chaînages d'angle.
- Porche en arc. Parfois linteau-poutre en bois sur pieds-droits en pierre .
- Toiture à deux pans.
- Parfois charpente à demi croupe.
- Parfois : cave semi-enterrée accessible depuis la rue par une porte cintrée, l'accès au logement s'opérant par quelques marches

*Les maisons à colombages sont quasiment absentes si l'on excepte l'ancienne ferme sur cour sise 7 rue de Wasselonne datant de 1827.*



Figure 8 : fermes bloc rue de Molsheim

#### Les maisons de maître du XIXe début du XX siècle

Les maisons de maître sont des maisons d'habitation caractéristiques isolées, c'est-à-dire non accolées, qui s'imposent dès le début du XIXe siècle.

Le plus souvent, il s'agit grande masse bâtie, d'emprise carrée, avec deux niveaux et combles aménagés. les murs sont en moellons enduits, le grès se prêtant rarement à la taille pour le doublage des murs. Les encadrements de baies en sont en grès. Les chaînages d'angles et bandeaux sont en pierres de taille. Les corniches sont le plus souvent en bois.

Les maisons de maîtres sont généralement en retrait de l'alignement, au milieu d'un jardin, pour celles qui ne se situent pas sur la rue principale.



Figure 9 : maisons de maître rue du Moulin , Ermitage Saint-Florent

## Bâti ancien lié à une activité artisanale

Scieries et moulins se sont installés préférentiellement le long de la Hasel. Certains ont changé de destination :

- Ancienne scierie Marin Braun transformée en logements rue de Molsheim
- Ancien Moulin d'Oberhaslach, rue du Nideck
- Scierie du Hohenstein transformée en restaurant



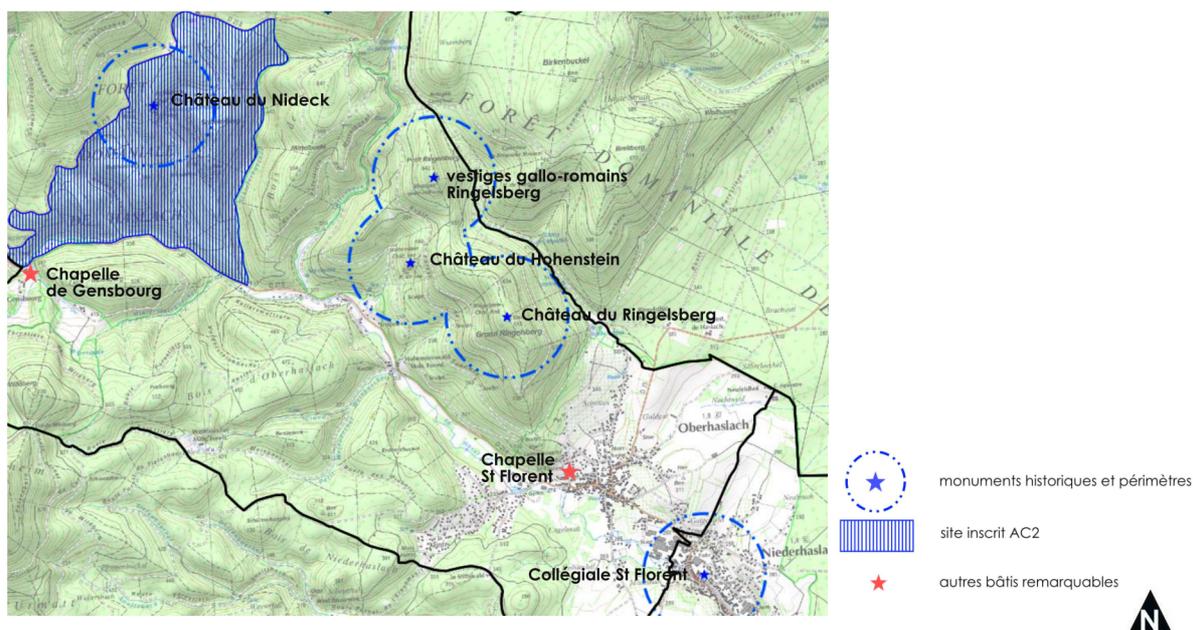
Figure 10 : ancienne scierie ; ancien Moulin ; scierie du Hohenstein

## Monuments historiques et autres architectures remarquables

Quatre monuments sont classés au titre des Monuments historiques et génèrent chacun un «périmètre» de protection de 500 mètres, hors de l'agglomération. Le village d'Obershaslach n'est effectivement impacté que très partiellement par le périmètre MH de la Collégiale Saint-Florent de Niederhaslach.

### Les Monuments Historiques :

- Château du Hohenstein (ruine) classé MH.
- Château du Ringelsberg (ruine) classé MH
- Château du Nideck (ruine) classé MH (site inscrit AC2 à l'inventaire des sites)
- Restes des fortifications gallo-romaines sur le Ringelsberg classé MH



Carte 14 : servitudes MH et inventaire des sites

Source : SIG Urba 67 – DDT 67

### Autres bâtis remarquables :

- Chapelle de pèlerinage Saint-Florent (1750)
- Chapelle de Gensbourg (XIXe)



Figure 11 : chapelle Saint-Florent ; chapelle de Gensbourg

### **3.1.5. L'espace public**

#### **Rues et cheminements**

Visuellement, les rues anciennes présentent une alternance de bâti continu (fermes blocs à mur gouttereaux sur rue), de pignons, et de vides (cours). Décalages, redents, pleins et vides donnent le caractère de la rue qui offre un aspect de front bâti hétérogène et dense. Entre le bâti et la chaussée de 4 à 6 m env. des usoirs prolongent l'espace public de la rue qui peut atteindre (d'une maison à l'autre) plus de 20 m de large rue du Nideck

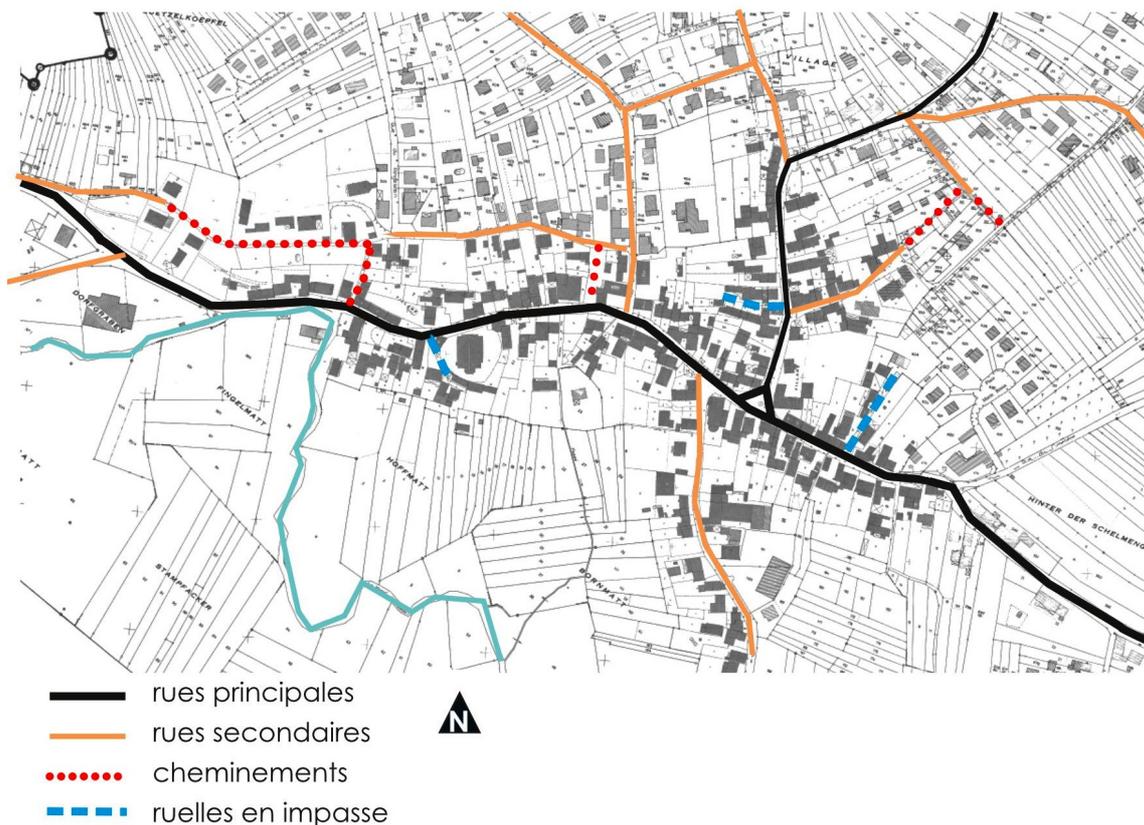
Au carrefour de la rue du Nideck et de la rue de Wasselonne, le traitement au sol (pavé) définit un espace particulier autour de la fontaine

Deux ruelles en impasse perpendiculaires à la rue de Wasselonne et la rue de Molsheim (rue des Cordonniers et rue de la Victoire) fonctionnent comme des cours partagées

Quelques cheminements complètent le maillage des rues



Figure 12 : rue du Nideck ; impasse rue de la Victoire ; cheminement rue de la Croix



Carte 15 : rues et cheminements

### Les places et l'aître de l'église

L'espace public est principalement celui de la rue. Le recul de l'alignement, les redents, voire les zones de stationnement permettent de définir de rares placettes. La fontaine et le traitement au sol participent à donner au carrefour de la rue de Wasselonne et de la rue du Nideck le caractère d'une place.

L'aître de l'église bénéficie d'un aménagement spécifique, en bordure de rue.



Figure 13 : placette de la Mairie ; carrefour rue de Wasselonne ; aître de l'Eglise

### ***Un élément du paysage urbain : les bords de la Hasel***

La Hasel borde la rue principale sur une centaine de mètres, offrant une promenade paysagère le long de la rue du Nideck.



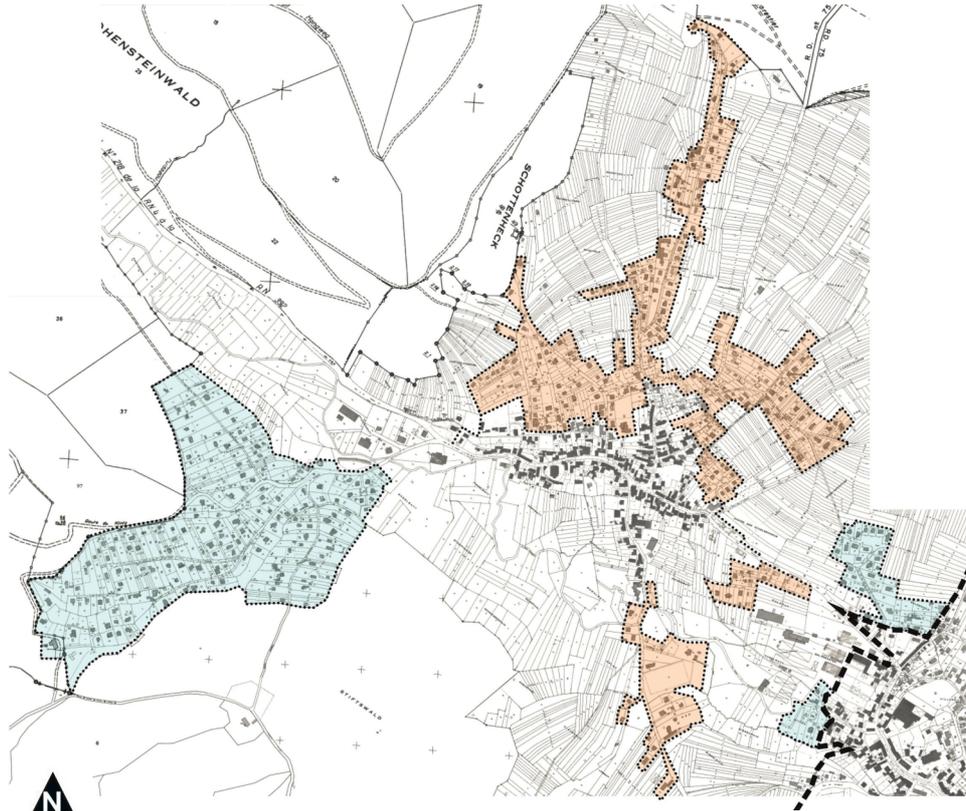
Figure 14 : les bords de la Hasel

## 3.2. Lotissements et urbanisation récente

### 3.2.1. Les lotissements occupent peu à peu l'espace

Les premiers lotissements pavillonnaires apparaissent dès les années 50. Ils s'alignent le long des voies existantes et à proximité du centre.

A partir des années 70, les pavillons se répartissent sur le territoire occupant particulièrement les pentes sous la maison forestière Klintz. Les maisons s'installent au nord le long de la rue de la source et en limite du ban communal.



Carte 16 : les extensions récentes

### 3.2.2. Le bâti récent

#### **Le pavillonnaire des années 50 à 70**

Le pavillonnaire se caractérise par :

- Une maîtrise d'ouvrage individuelle des accédants à la propriété,
- Un usage du jardin rarement utilitaire et généralement de loisir et de représentation.
- Des clôtures et haies végétales en limite.
- Une implantation standardisée du bâti : au centre de la parcelle, à distance de la rue.

Les premiers pavillons ont généralement un niveau maçonné sous combles perdus et une toiture à 4 pans. Les couleurs d'enduits vont de l'ocre clair au blanc.

#### **Le pavillonnaire à partir des années 80**

Maison individuelle classique : 1 ou 2 niveaux et combles aménagés. Toiture à deux pans à 45°. Parfois architecture "régionaliste", alsacien ou savoyard.  
Couleurs nombreuses, de l'ocre jaune au violet, rouge, etc...



Figure 15 : pavillon des années 50/60 ; maisons individuelles des années 80 ; années 2000

### 3.2.3. La question de la densité bâtie

#### La densité du secteur du Klintz



Carte 17 : Zoom sur la rue du Grempill

Le Klintz présente une densité de **8 logements à l'hectare**. L'emprise au sol du bâti est de 10%.

#### La densité du lotissement Marin Braun



Carte 18 : Zoom sur la rue Marin Braun

La rue Marin Braun présente une densité de **10 logements à l'hectare**. L'emprise au sol du bâti est de 10%.

### 3.2.4. Transformation de bâti récente

#### L'habitat collectif

L'habitat collectif est rare sur la commune. Il s'agit de bâti ancien réhabilité :

- Ancienne scierie Marin Braun (10 logements)
- Restaurant du Nideck (8 logements)
- Rue du Moulin (4 logements)
- Au lieu-dit Weinbaechel (6 logements)
- Gensbourg (6 logements)
- Rue de Wasselonne (2 logements)



Figure 16 : ancienne scierie ; restaurant du Nideck

### 3.2.5. Espace public

Le plus souvent, le pavillonnaire s'est installé le long de rues ou des cheminements existants, progressivement et au gré des opportunités foncières. Des aménagements ont accompagné ces extensions : trottoirs, candélabres, etc. Dans les zones d'habitat diffus, la rue se ferme. Les maisons individuelles s'écartent de la limite de l'espace public et se protègent derrière des clôtures et haies opaques.

Lors d'opérations d'aménagement d'ensemble (rue du Noyer), le découpage parcellaire est géométrique et standardisé. La rue est calibrée pour la voiture.

L'espace public des zones pavillonnaires est exclusivement celui de la rue.

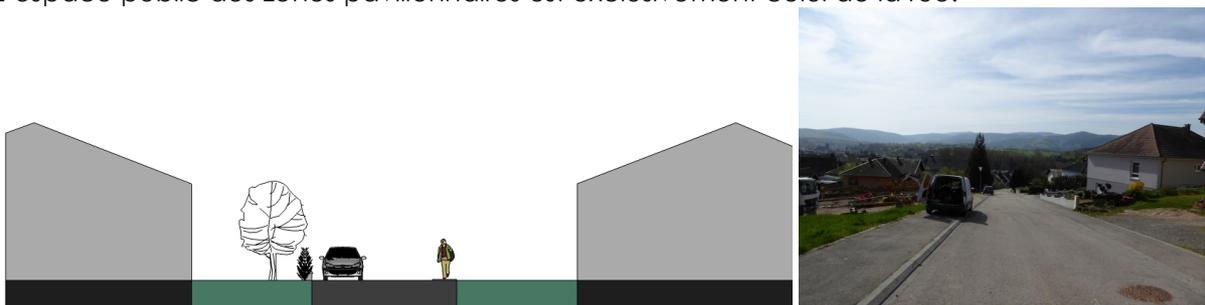


Figure 17 : la rue de lotissement en coupe ; rue de Ringelstein

### 3.3. Les centralités

#### 3.3.1. Les centralités : services, commerces et stationnement

Le centre ancien regroupe la quasi totalité des services et commerces, ce qui lui confère une centralité forte.

Le stationnement lorsqu'il ne s'effectue pas directement le long de la rue, sur le trottoir et les usoirs est principalement regroupé à proximité de la Mairie (10 places et 9 places) et derrière le périscolaire (60 places environ). On compte en outre 5 places dévolues à la superette.

Les abords de la salle polyvalente offrent en outre le plus large potentiel de stationnement, avec 200 places, mais à 500 mètres du centre.

Le parking du périscolaire est peu visible et, à 200 m de la voie principale, trop peu utilisé.

Au total, on compte seulement 23 places de stationnement publiques directement sur la rue principale.

Aucun emplacement réservé aux véhicules électriques et équipé d'une borne de recharge n'existe à ce jour.

Aucun stationnement pour vélos n'a été recensé.

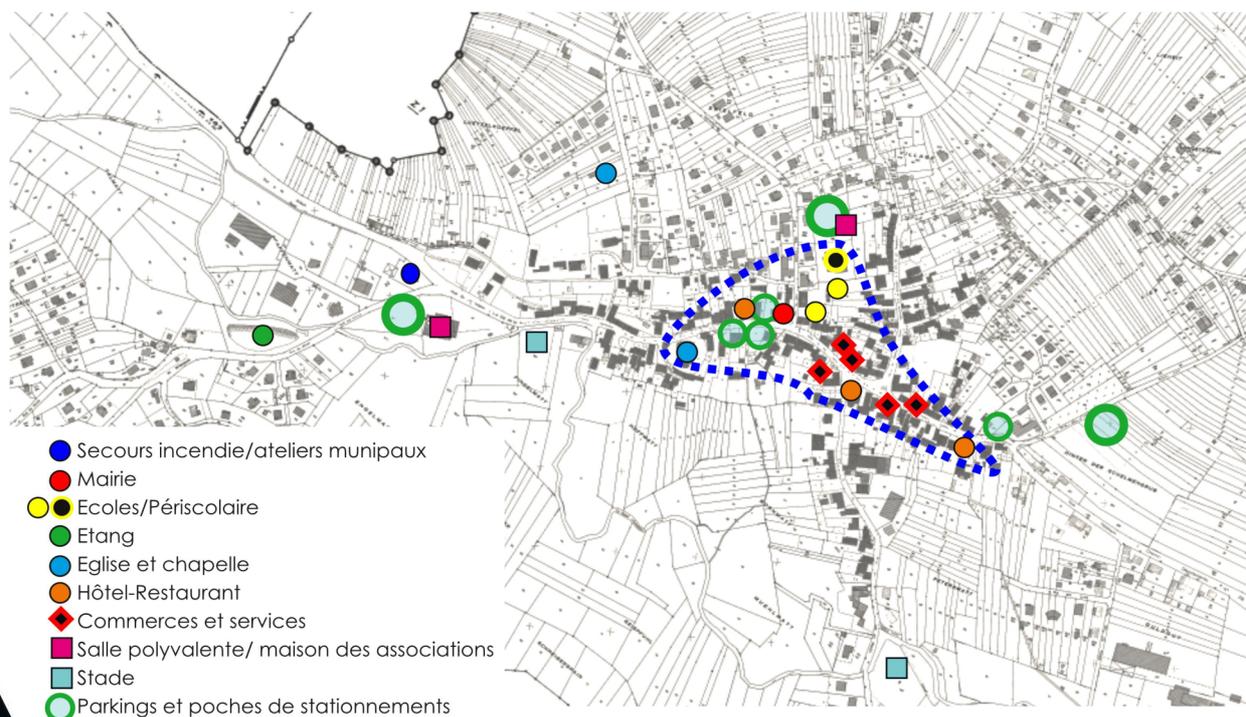


Figure 18 : les centralités, services commerces et stationnement



Carte 19 : stationnement

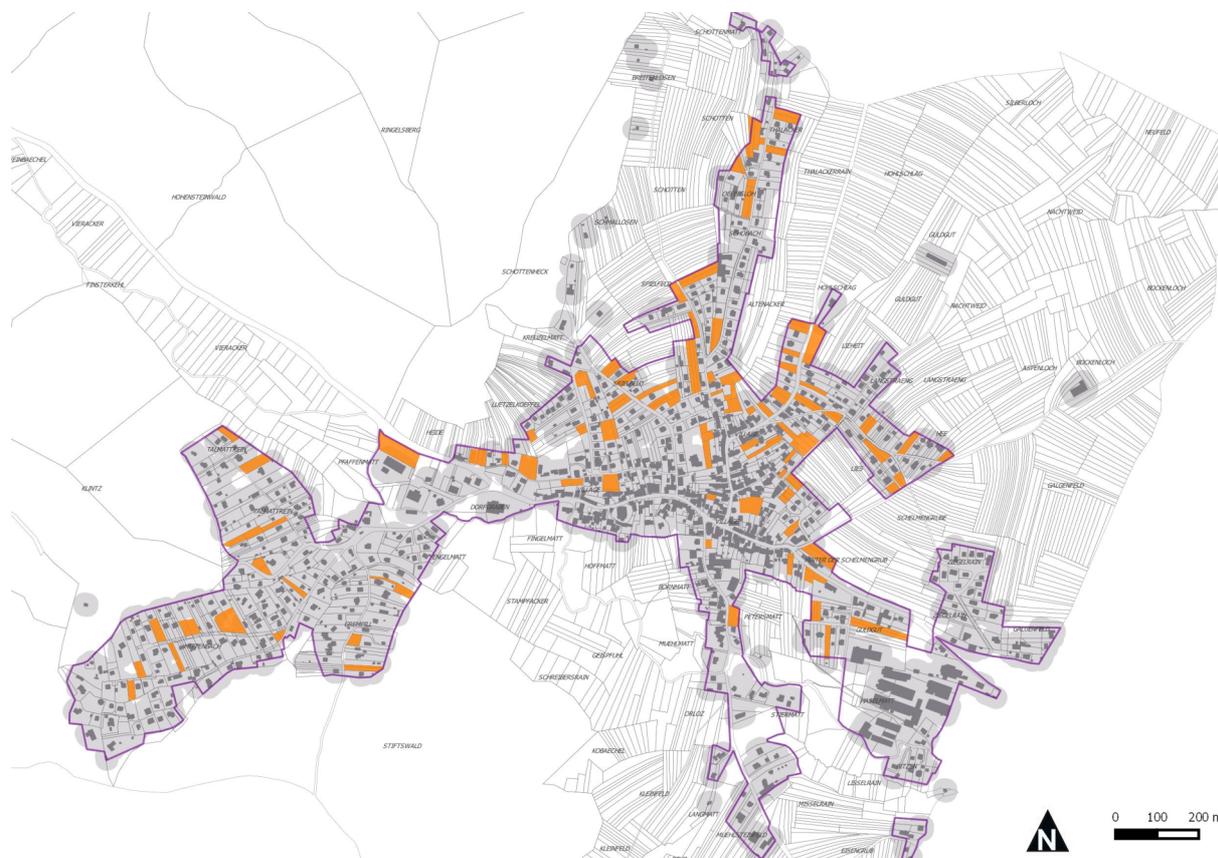






## 4.1.2. Les dents creuses identifiées

### Les dents creuses identifiées

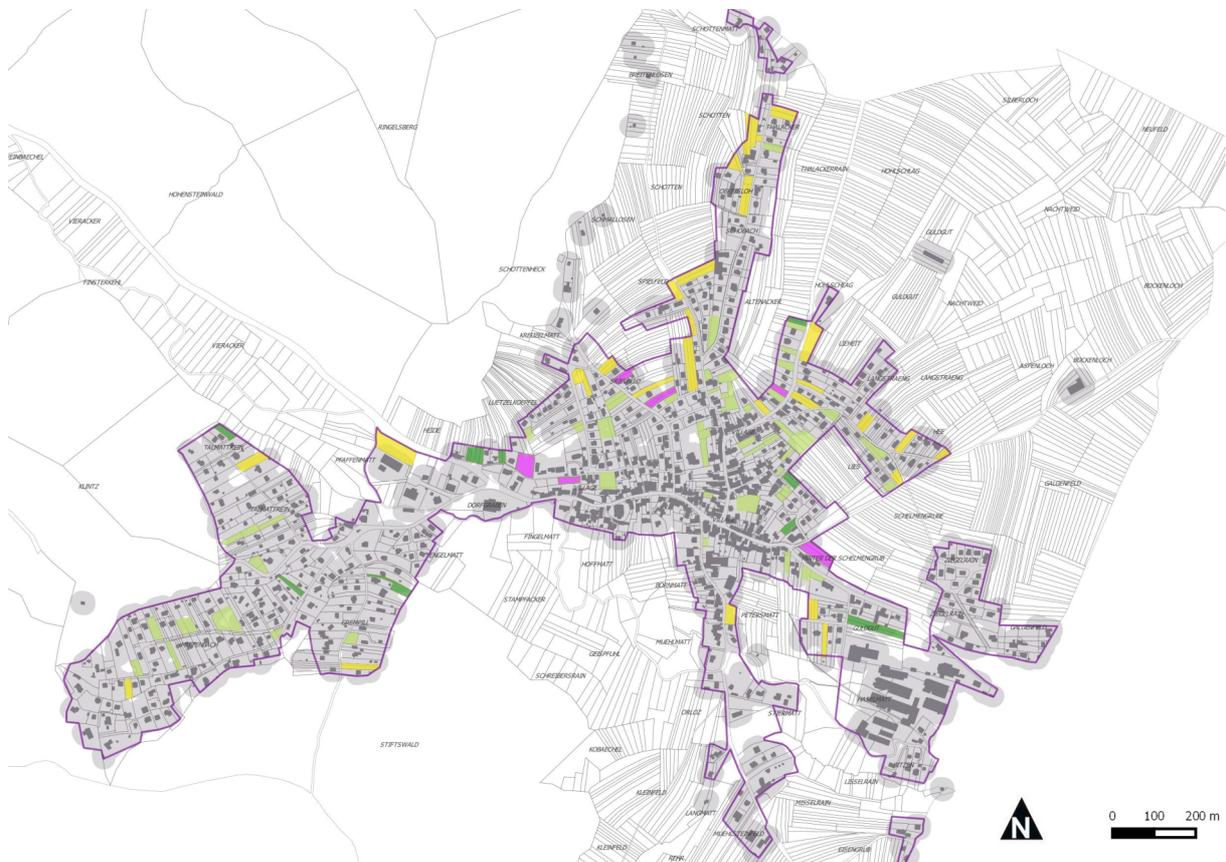


Carte 22 : dents creuses identifiées

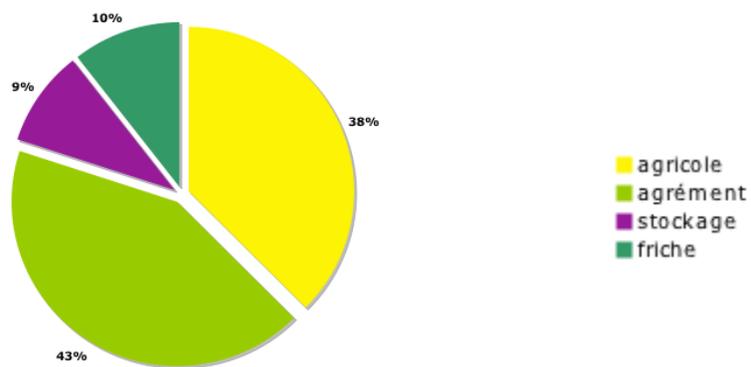
**L'ensemble des dents creuses identifiées recouvre une surface de 9,65 hectares.**

### 4.1.3. L'usage des dents creuses

La carte suivante précise les usages de ces dents creuses : jardin d'agrément, friche, usage agricole, stockage...



Carte 23 : usage des dents creuses

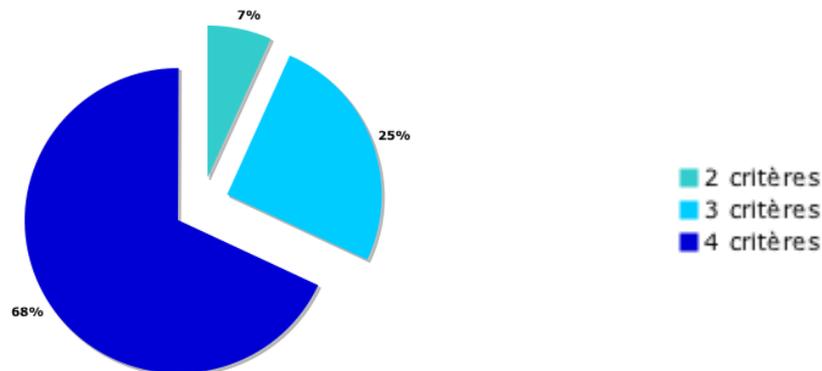
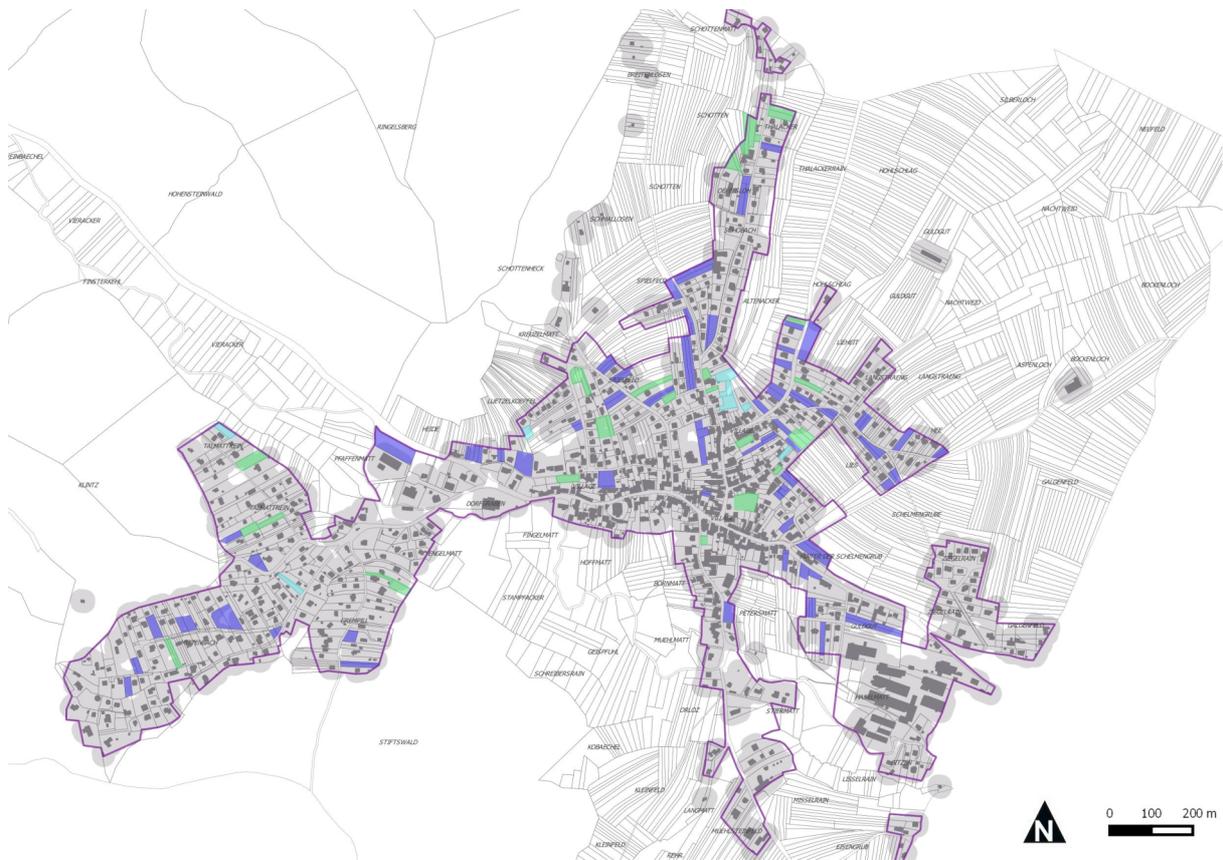


**38%** des dents creuses correspondent à des terrains de fauche ou de pâtures, dont la mobilisation à des fins d'urbanisation est économiquement plus intéressante.

#### 4.1.4. Les capacités d'aménagement des dents creuses

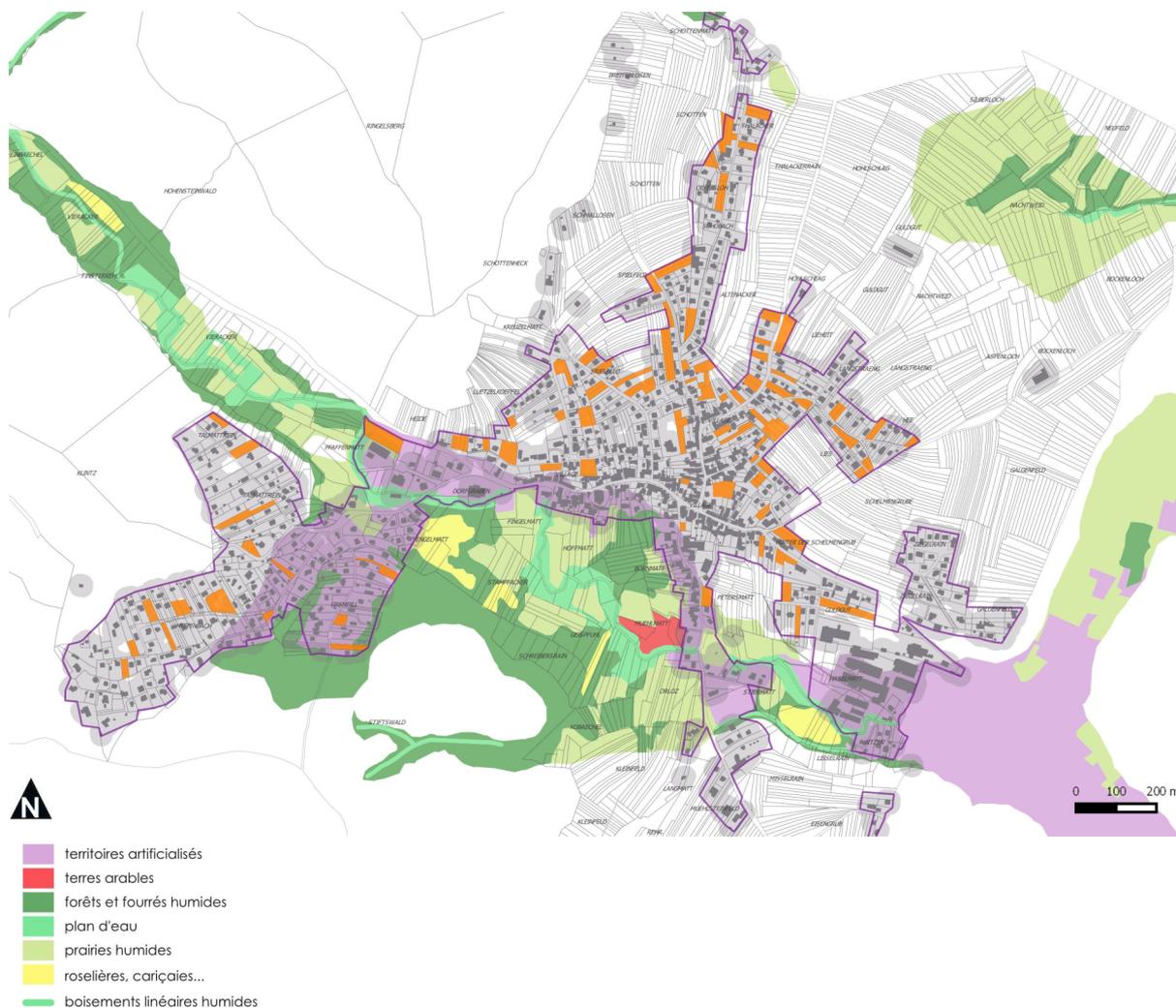
La capacité d'aménagement des dents creuses a été évaluée selon quatre critères. Seules les dents creuses présentant 4 critères d'aménagement sont retenues comme parcelles mobilisables dans les 15 prochaines années :

- **La dimension** : critère prenant en compte les dimensions des dents creuses (surface, largeur...) permettant d'envisager raisonnablement une urbanisation.
- **Le zonage d'assainissement** : critère prenant en compte la présence d'un assainissement collectif
- **L'accessibilité** : critère prenant en compte la facilité d'accès des dents creuses.
- **La topographie** : critère prenant en compte la topographie (talus, très forte pente...) permettant d'envisager raisonnablement une urbanisation.



**68 %** des dents creuses répondent aux 4 critères d'évaluation, ce qui correspond à une surface de **6,8 hectares**.

#### 4.1.5. L'impact des zones à dominante humide



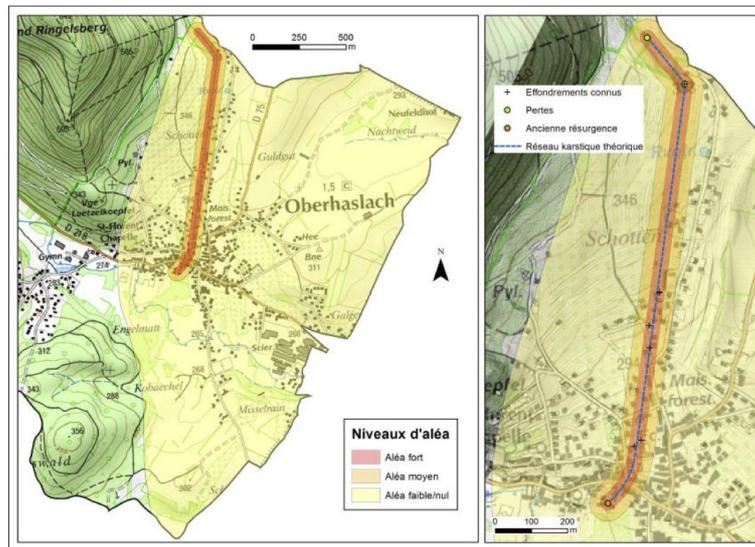
Carte 25 : les dents creuses et les zones à dominante humide

**1,37 hectares** des dents creuses est potentiellement concerné par les zones à dominante humide.

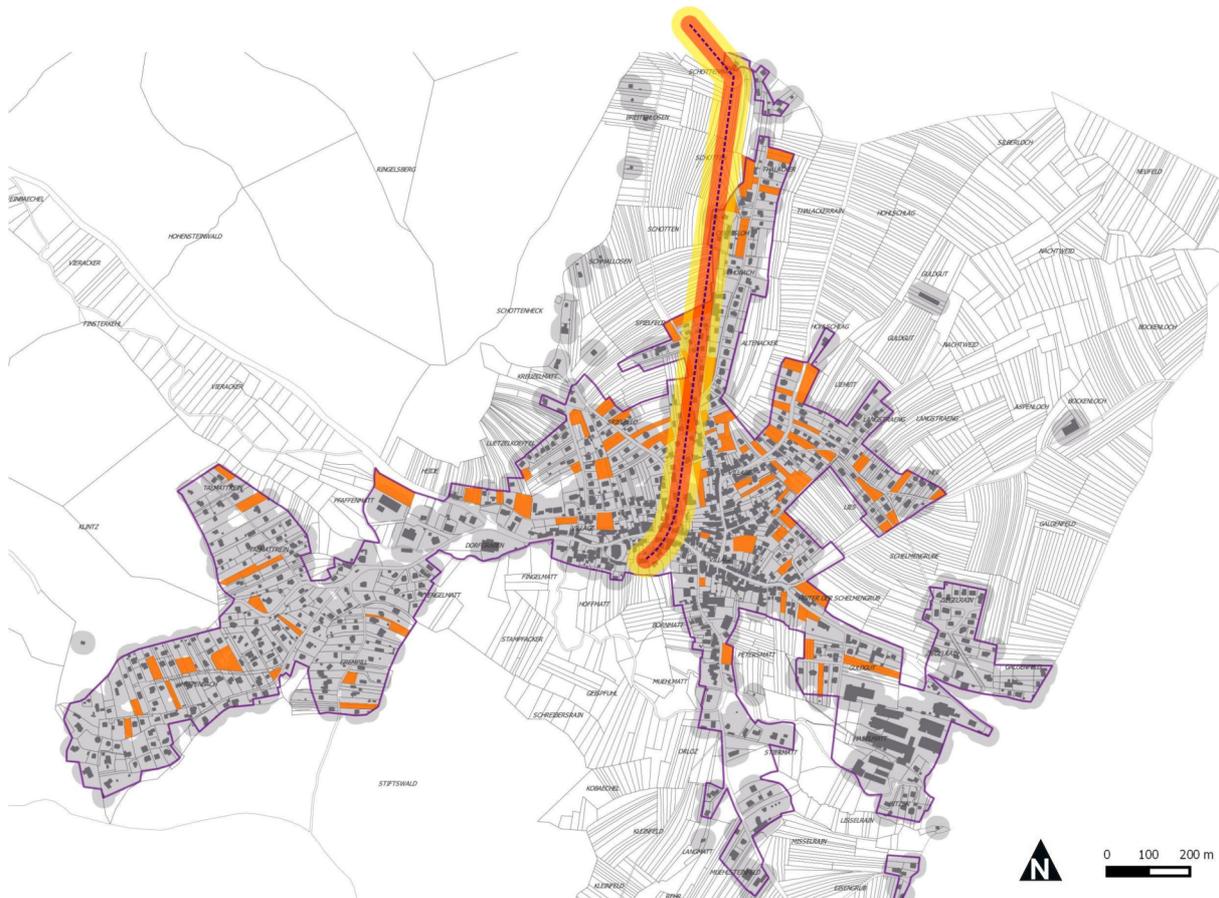
Celles-ci feront l'objet d'une attention particulière, en vertu des obligations résultant de la reconnaissance de l'intérêt général attaché à la préservation et à la gestion durable des zones humides.

## 4.1.6. Risques géologiques

Une ligne de faille traverse l'agglomération sur un axe nord-sud, parallèlement à la rue de la Source, rue des Pèlerins, rue des Ecoles. Cette zone est soumise à un aléas fort et à un aléa moyen « effondrement/affaiblissement karstique ». La ligne de faille est théorique et son report sur le plan est approximatif.



Carte 26 : Aléas effondrement /affaiblissement karstique



Carte 27 : faille et aléas effondrement karstique

Les parcelles situées en aléas fort et aléas moyen sont exclues du potentiel de dents creuses, pour une surface totale de **1,0 hectare**

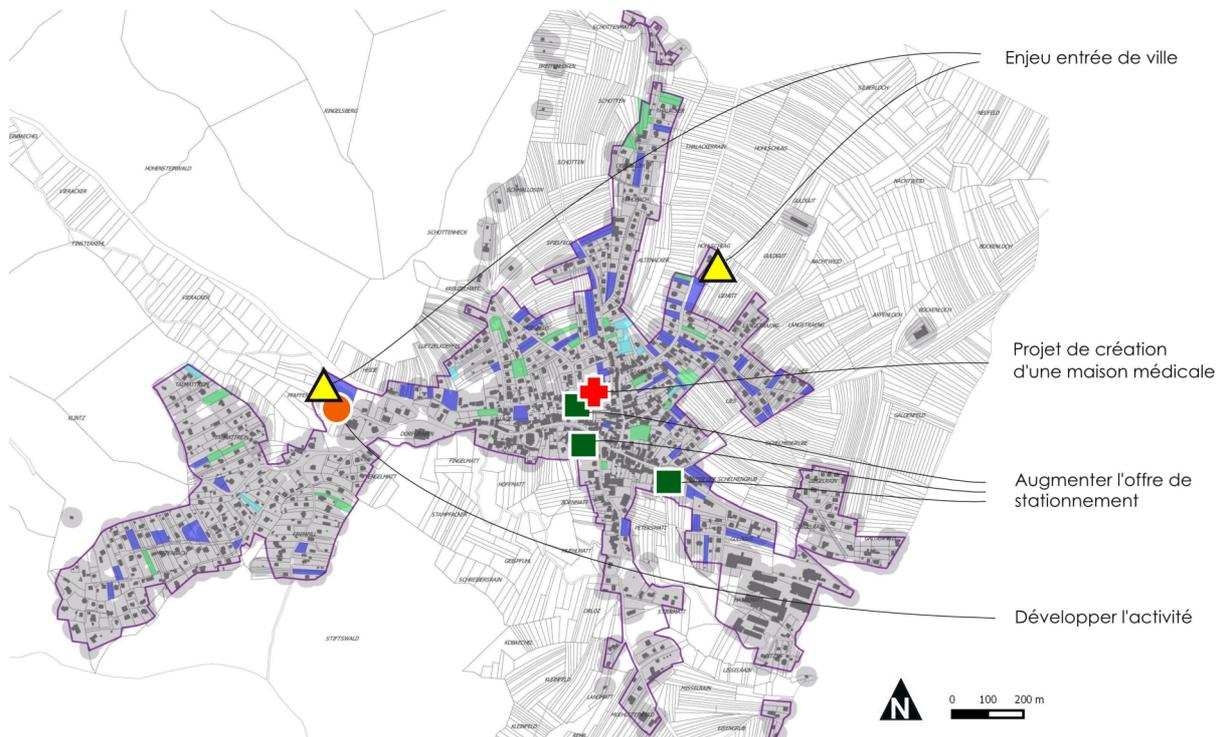
### 4.1.7. Les dents creuses stratégiques

Les dents creuses stratégiques sont celles qui peuvent participer de manière significative au développement de la commune (habitat, activités, équipements...) sur la durée du PLU et celles qui par leur localisation peuvent contribuer à l'amélioration du fonctionnement urbain.

Des dents creuses sont identifiées pour :

- le développement du stationnement
- le développement des équipements publics
- le développement d'activité.

Les dents creuses stratégiques représentent une **surface totale de 0,8 ha.**



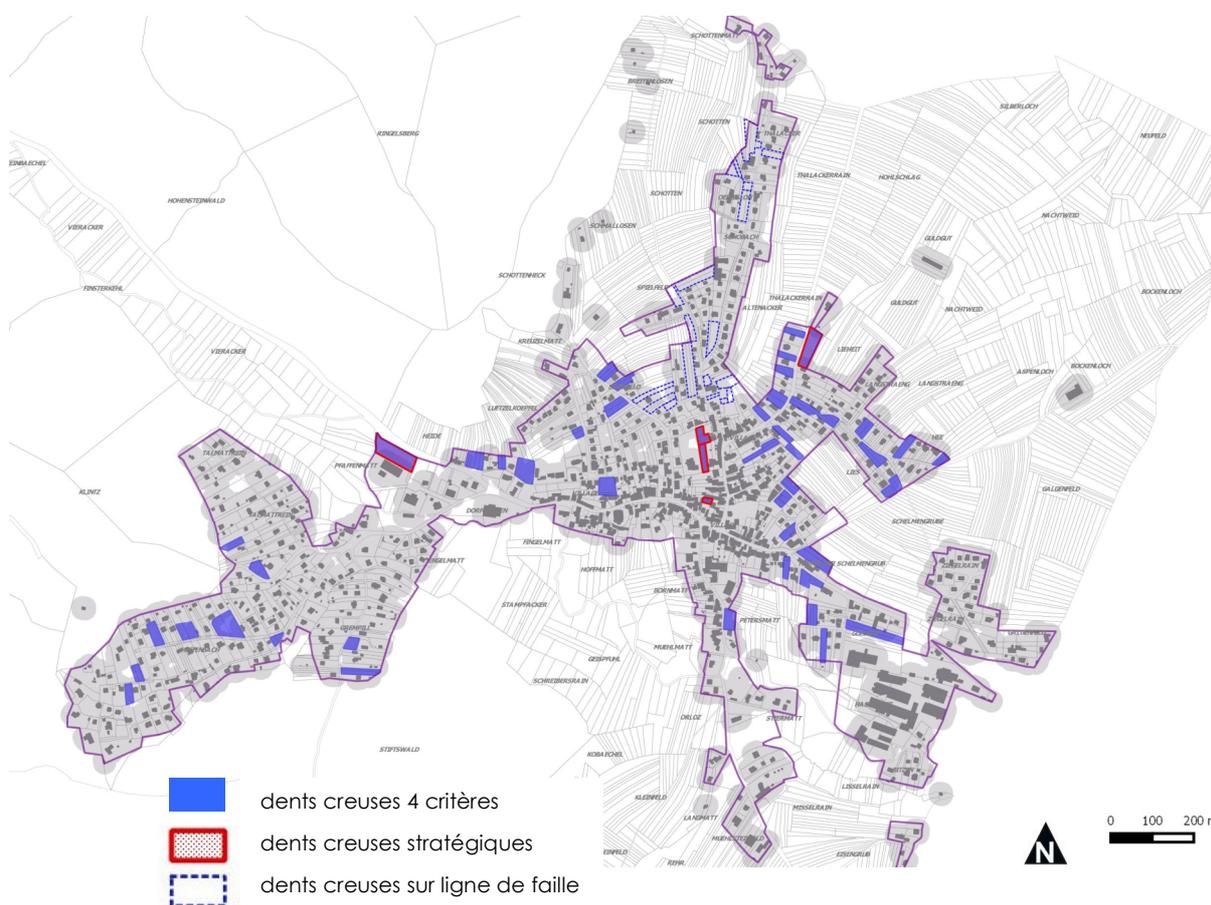
Carte 28 : dents creuses stratégiques

### 4.1.8. Les dents creuses retenues pour l'habitat

Les dents creuses retenues pour l'habitat sont celles répondant aux 4 critères, en excluant les dents creuses stratégiques et les dents creuses soumises aux aléas moyens et forts « effondrement/affaiblissement karstique ».

Dents creuses identifiées	9,65 ha
Dents creuses répondant aux 4 critères	6,8 ha
Dents creuses stratégiques	0,8 ha
Dents creuses sur ligne de faille	1,0 ha
<b>Dents creuses retenues pour l'habitat</b>	<b>5,0 ha</b>

Le potentiel de création de logement est estimé à **40 logements** avec une densité moyenne de 8 logements par hectare. La taille moyenne des parcelles libres identifiées est de 12 ares. Si un seul logement se construit sur une parcelle de 12 ares, la densité effective sera bien de 8 logements à l'hectare.



Carte 29 : dents creuses retenues pour l'habitat

## 4.2. Potentiel de développement par la mutation du bâti

---

### 4.2.1. Evolution possible du tissu bâti ancien

#### *Les granges et les dépendances agricoles : principal potentiel de mutation*

Les granges ou les dépendances agricoles du tissu bâti ancien représentent le potentiel de mutation le plus important. Lorsque l'usage agricole disparaît, elles sont transformées en logement (nouveau ou extension du logement) ou en garage. Dans un tissu de forte densité bâtie, la mobilisation des granges permet de répondre aux problématiques de stationnement d'une part et d'autre part, à l'amélioration et à l'adaptation des logements aux aspirations contemporaines.

Le phénomène de mobilisation s'observe très largement puisque **33 granges** ont été transformées en logement et **18 granges** en garages.

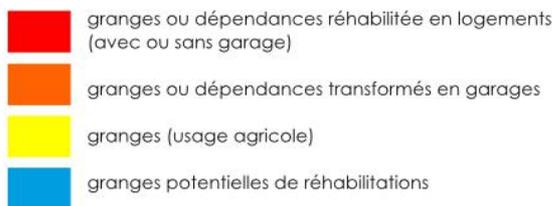


Figure 19 : Exemples de transformation de dépendances agricoles en logement

La mobilisation des granges est facilitée par leur accessibilité existante : par la rue dans le cas d'un bâti continu ou par la cour dans le cas de cours partagées. Il est toujours possible de créer un accès individualisé à chaque nouveau logement créé.



Figure 20 : Exemples de dépendances agricoles mobilisables



Carte 30 : Etat des lieux de la mobilisation des granges à Oberhaslach

Au total, **9 granges** potentiellement mobilisables ont été identifiées. Néanmoins, leur mobilisation effective sur la durée du PLU est difficile à estimer.

#### 4.2.2. Évolution possible du tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire présente un potentiel de densification par la mutation du bâti important. Les possibilités d'évolution du tissu individuel sont nombreuses de part sa faible densité bâtie.

L'évolution du tissu pavillonnaire dépend fortement de la dimension et de la configuration du terrain qui accueille la construction.

Deux évolutions sont possibles :

- Accueillir une construction en second rang.
- Étendre la maison individuelle (pour l'agrandir ou pour y accueillir un nouveau logement)

La construction en second rang est possible en présence de terrain profond en lanières, héritage du parcellaire agricole. Cela est le cas notamment, rue de la source et dans le secteur du Klintz.

La densification par l'extension du bâti existant est une formule plus adaptée aux dernières opérations d'extension dont les terrains sont plus petits. Elle permet aussi de faire évoluer les grands logements et de les adapter à la diminution de la taille des ménages. À titre d'exemple, cela est le cas de la rue Marin Braun et de l'impasse des Vignes.

*Exemple d'une évolution de logement possible :*

*Une maison pavillonnaire de 5 pièces est occupée par 2 personnes. L'extension de la maison a permis de créer 1 nouvelle pièce et 1 salle d'eau. La maison offre maintenant 2 logements indépendants. À présent, deux ménages peuvent y habiter chacun dans un 3 pièces.*



Figure 21 : Illustration de l'évolution du tissu pavillonnaire par l'extension du bâti

L'enjeu du PLU sera de permettre l'évolution positive du tissu pavillonnaire.

## 4.3. Potentiel de développement en extension

---

### 4.3.1. Objectifs de l'analyse multicritères

Cette analyse multicritères permet de déterminer les secteurs de développement les plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.

Le développement urbain d'Oberhaslach est soumis à de nombreuses contraintes : topographie, risque de mouvement de terrain, ... dont il faut tenir compte pour définir les possibilités d'extensions. La Ville s'est développée dans un site naturel et paysager remarquable qu'il convient de ménager.

Cette analyse vise à mettre en avant l'absence de contraintes, la pertinence de la localisation, les facilités d'aménagement, l'absence d'impact paysager et environnemental.

### 4.3.2. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension

#### ***La richesse écologique du secteur***

Chaque site est évalué en fonction des richesses faunistiques ou floristiques qu'il possède, de sa fonction de corridor écologique ou de potentiel d'habitat qu'il représente pour certaines espèces.

Plus sa biodiversité ou son rôle dans un fonctionnement plus large sont importants, moins il apparaît opportun d'urbaniser le site.

#### ***L'enjeu paysager***

La qualité d'une extension urbaine réside en partie dans son intégration au grand paysage, c'est-à-dire ce que l'on voit de loin. Les enjeux paysagers sont appréciés en fonction de l'impact potentiel sur le grand paysage ou sur le caractère patrimonial de l'environnement proche du site.

Cela ne signifie pas forcément que l'extension doit être invisible, mais qu'elle devra s'appuyer sur les lignes de forces paysagères pour reconstituer de nouvelles franges urbaines ou des entrées de ville de qualité. Une cohérence architecturale et urbaine devra être apporté dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale d'Oberhaslach.

#### ***L'exposition aux risques***

Le niveau d'enjeux est estimé pour les risques d'inondation et les risques de mouvement de terrains. L'enjeu est apprécié en fonction de l'exposition des sites aux aléas.

Plus l'aléa est fort et plus l'enjeu le sera également.

Certains secteurs présentent des aléas forts, mais de manière localisée. Les secteurs présentant des aléas faibles ou moyens ne sont pas inconstructibles, mais des études complémentaires seront nécessaires et des restrictions et des mesures spécifiques sont à envisager.

#### ***L'impact sur l'activité agricole***

L'impact de la consommation de terres agricoles sur l'activité agricole est apprécié en fonction des usages, du mode d'occupation du sol et de la déclaration des terrains à la PAC.

Si le terrain est en friche, il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole. Lorsque le terrain est déclaré à la PAC, l'impact sera potentiellement fort.

Ces hypothèses sont vérifiées lors de la concertation avec la profession agricole.

### **L'accessibilité du site**

L'accessibilité du secteur vise à la fois à évaluer la facilité d'accéder par une ou plusieurs voies à chaque site mais aussi de vérifier l'état de ces voies par rapport au potentiel estimé des différents secteurs.

Les possibilités de bouclage sont également abordées, mais l'absence de bouclage automobile ne constitue pas un frein majeur à l'urbanisation d'un secteur : on s'assurera en revanche des possibilités de bouclage de circulations piétonnes et cycles ainsi que de la possibilité de maillage des réseaux AEP. Plus le site est accessible facilement, plus il sera réputé favorable.

### **Facilité d'aménagement (topographie + assainissement)**

Le critère vise à évaluer les sites au regard d'éventuels freins techniques engendrés par une topographie trop contraignante ou des difficultés de raccordement aux différents réseaux. Un site facile à aménager sera celui dont les contraintes sont les moins importantes. Comme des solutions techniques alternatives peuvent être trouvées, il ne s'agit pas là d'un aspect réellement rédhibitoire. Toutefois, il est nécessaire de l'appréhender assez en amont pour anticiper d'éventuelles difficultés de mise en oeuvre.

### **Fonctionnement urbain**

Ce critère vise à estimer la pertinence de la localisation du site par rapport au fonctionnement urbain de Saint-Hippolyte. Il décrit également les avantages et inconvénients de l'urbanisation d'un site sur l'organisation globale de la Ville.

### **Proximité au centre / Déplacement piéton**

La proximité au centre est estimée en fonction d'un trajet piéton acceptable. On considère que les piétons sont prêts à marcher au maximum un kilomètre car le trajet ne dépasse pas les 10 minutes. Au delà de 10 minutes de marche, on observe un report d'usage pour la voiture.

### **L'exposition du site**

Des diagrammes permettent d'évaluer l'ensoleillement des sites au cours de l'année en fonction des masques lointains. La pente du site est à prendre en compte car elle influence l'orientation des pièces principales en fonction des vues.

### **4.3.3. Le code couleur**

Selon ces différents critères, un site est jugé plus ou moins favorable à un projet d'extension. Un code couleur permet de faciliter la lecture des tableaux ci-dessous.

Très favorable	Favorable	Précautions à prendre	Défavorable	Très Défavorable

#### 4.3.4. Analyse site par site : le Spielfeld

SPIELFELD IINA1 2,9 ha	Enjeux	Préconisations
<i>Richesse écologique</i>	Milieu ouvert intra-urbain. Le site est composé de prairies de pâture et de fauche, haies et bosquets, quelques vergers ...	Préserver les éléments arborés autant que possible.
<i>Impact paysager</i>	Réduction des espaces ouverts. Secteur visible en partie depuis la RD 75 et covisibilité avec le versant opposé (rue du Moulin).	Traiter la covisibilité dans le projet d'extension.
<i>Expositions aux risques</i>	Présence de la ligne de faille Aléa de retrait gonflement des argiles : faible.	Rendre l'étude géotechnique préalable au PC obligatoire.
<i>Impact sur l'activité agricole</i>	Usage agricole : oui. Prés de pâture et de fauche.	S'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
<i>Accessibilité du site</i>	Accès automobile possible depuis la rue de l'Etoile et la rue des Pèlerins. La présence d'un talus de 2 mètres aux abords de la rue du Schotten ne rend pas impossible son accès.	
<i>Facilité d'aménagement : topographie + assainissement</i>	Le terrain est relativement plat. Légère pente orientée Sud-Est. Présence d'un talus de 2 mètres à l'ouest du site. L'intégralité du site est située dans le zonage d'assainissement collectif. Branchement possible : rue des étoiles et des pèlerins.	
<i>Fonctionnement urbain</i>	Site stratégique dont l'urbanisation permettrait de créer une jonction entre la rue du Schotten et la rue des pèlerins. La rue de l'étoile forme une première amorce.	Éviter une urbanisation anarchique qui bloquerait un projet d'ensemble. Prévoir une OAP. Revoir le zonage du POS qui n'intègre pas les franges.
<i>Proximité du centre</i>	Le site est relativement proche du centre. Localisé à 600 mètres de la mairie, les trajets piétons restent acceptable, 8 minutes à pied, malgré la topographie.	
<i>Exposition du site</i>	Bonne exposition. En été : fin de l'exposition vers 18h	
<i>Situation foncière</i>	Grand nombre de parcelles en lanière. Nombre de propriétaires à préciser.	



Figure 22 : vues du Spielfeld

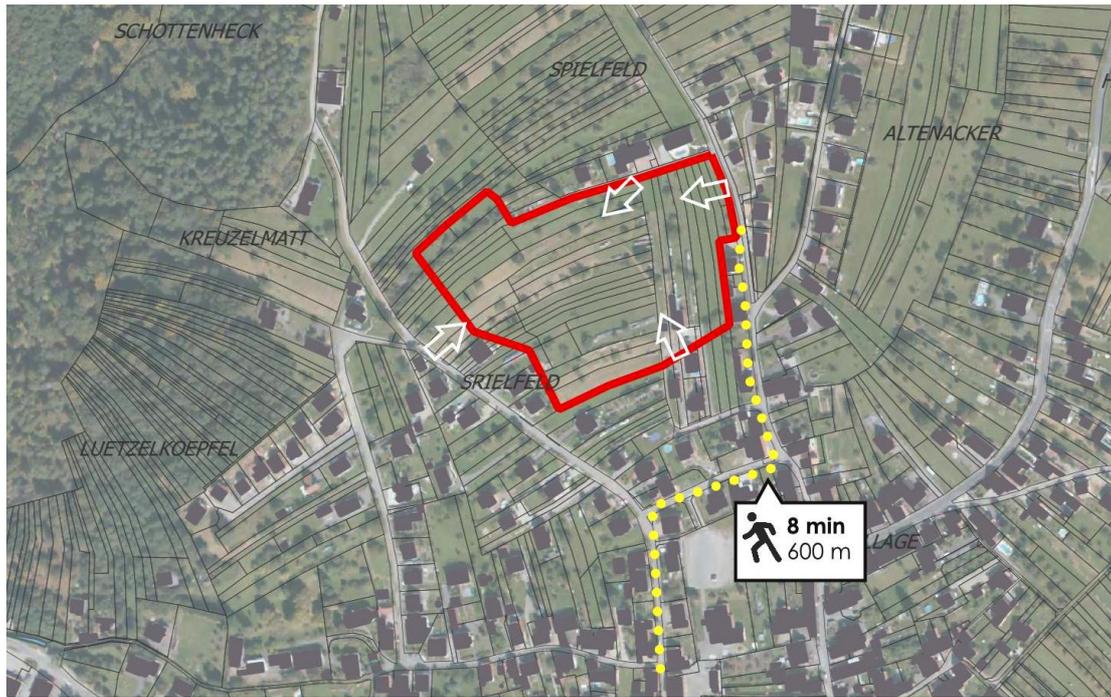


Figure 23 : Spielfeld - accès et situation

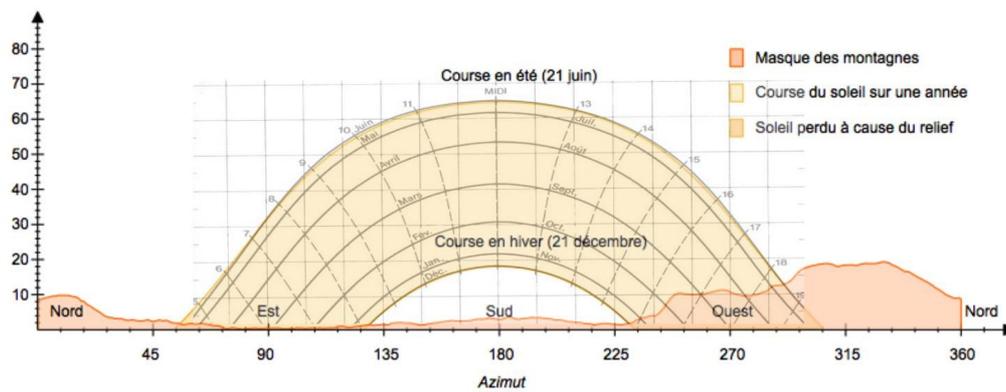


Figure 24 : Spielfeld - diagramme solaire

### 4.3.5. Analyse site par site : Langstraeng

LANGSTRAENG IINA1 4,7 ha		Enjeux	Préconisations
<i>Richesse écologique</i>		Milieu ouvert composé de prairies de fauche et d'un réseau de haies.	
<i>Impact paysager</i>		Réduction des espaces ouverts Site visible en partie depuis la RD 75 à l'entrée nord (point culminant) Covisibilité avec le versant opposé rue du Moulin.	Traiter le nouveau front bâti.
<i>Expositions aux risques</i>		Aléa de retrait gonflement des argiles : faible.	
<i>Impact sur l'activité agricole</i>		Usage agricole : oui	S'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
<i>Accessibilité du site</i>		Accès possibles par la rue de la prairie et la rue Haute. Un chemin d'exploitation borde le site dans sa limite Est.	Bouclage cohérent à prévoir.
<i>Facilité d'aménagement : topographie + assainissement</i>		Pente régulière orientée Nord-ouest sur la partie haute du site. Le terrain plat dans la moitié Sud. L'intégralité du site est située dans la zone d'assainissement non collectif. Réseaux : rue Haute et rue de la prairie.	
<i>Fonctionnement urbain</i>		L'urbanisation du site étendrait le tissu urbain.	Urbanisation qui favorise l'usage de la voiture.
<i>Proximité du centre</i>		Le site est éloigné du centre, à 800 mètres de la mairie. (11 minutes à pied, 3 minutes en voitures)	
<i>Exposition du site</i>		Bonne exposition. Peu de masque solaire lointain.	
<i>Situation foncière</i>		Grand nombre de parcelles en lanière. Nombre de propriétaires à préciser.	



Figure 25 : vues de Langstraeng

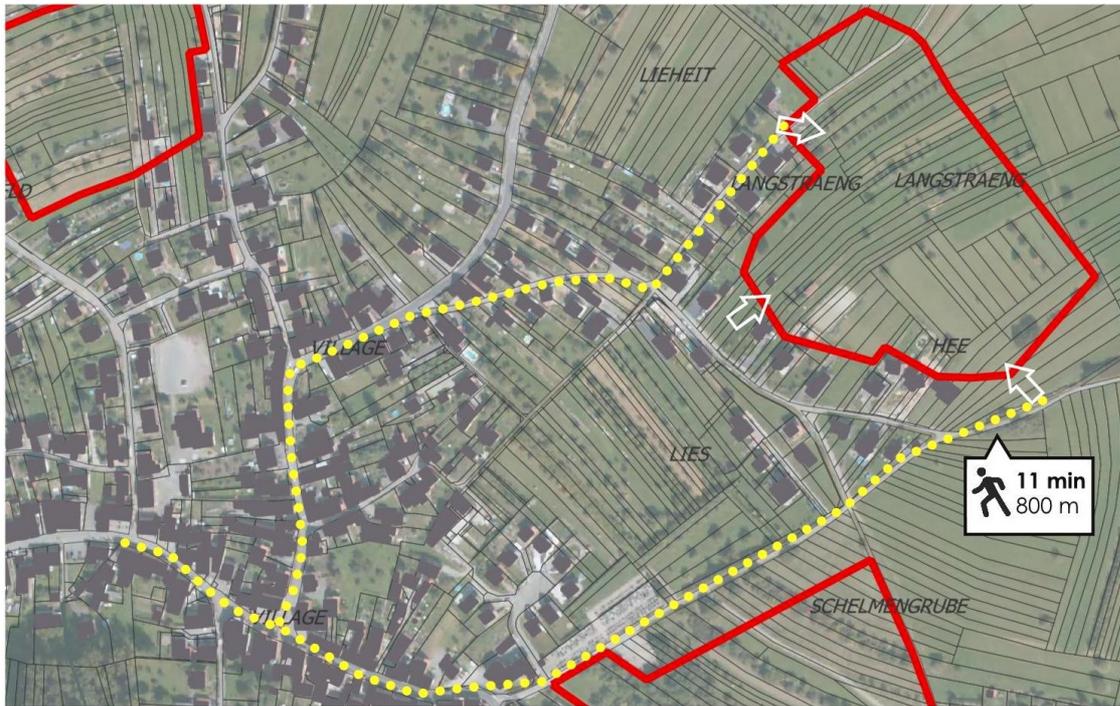


Figure 26 : Langstraeng- accès et situation

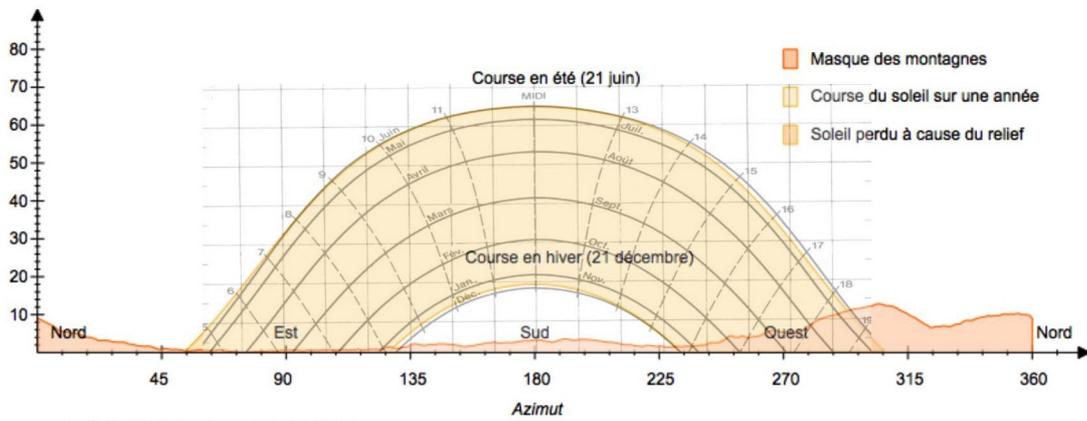


Figure 27 : Langstraeng- diagramme solaire

### 4.3.6. Analyse site par site : Schelmengrube

<b>SCHELMENGRUBE 1NA1 4,8 ha</b>	<b>Enjeux</b>	<b>Préconisations</b>
<i>Richesse écologique</i>	Milieu ouvert diversifié : prairies de fauche et de pâture, réseau de haies, quelques parcelles en friche ...	Préserver les éléments arborés qualitatifs autant que possible.
<i>Impact paysager</i>	Réduction des espaces ouverts Enjeu lié à la coupure verte entre Niderhaslach et Oberhaslach.	Maintenir autant que possible la coupure verte
<i>Expositions aux risques</i>	Aléa de retrait gonflement des argiles : faible.	
<i>Impact sur l'activité agricole</i>	Usage agricole : oui	S'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
<i>Accessibilité du site</i>	Accès par les rues suivantes : rue du capitaine Lahner, place Marin Braun, la rue du Noyer et la rue du Ziegelrain. Valorisation du chemin d'exploitation qui relie le quartier de la rue du Noyer au tissu urbain d'Oberhaslach.	
<i>Facilité d'aménagement : topographie + assainissement</i>	Forte pente orientée au sud. L'intégralité du site est située dans le zonage d'assainissement collectif. Branchement possible : rue de Molsheim et du Ziegelrain.	Prévoir un schéma d'aménagement limitant les déblais - remblais.
<i>Fonctionnement urbain</i>	Reconnecter la rue du Noyer à Oberhaslach sans pour autant supprimer la coupure verte.	
<i>Proximité du centre</i>	Le site est relativement proche du centre, à 500 mètres de la mairie. (7 minutes à pied, 2 minutes en voitures)	
<i>Exposition du site</i>	Bonne exposition. Peu de masque solaire lointain.	
<i>Situation foncière</i>	La partie nord est une propriété communale.	



Figure 28 : Schelmengrube - accès rue du Noyer

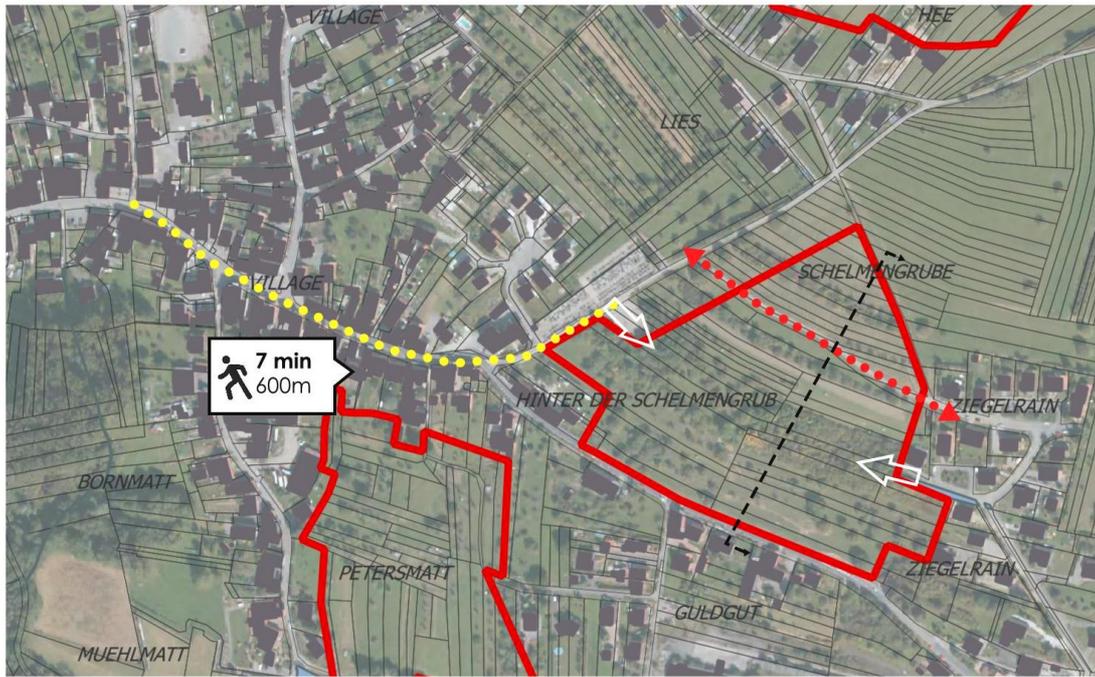


Figure 29 : Schelmengrube - accès et situation

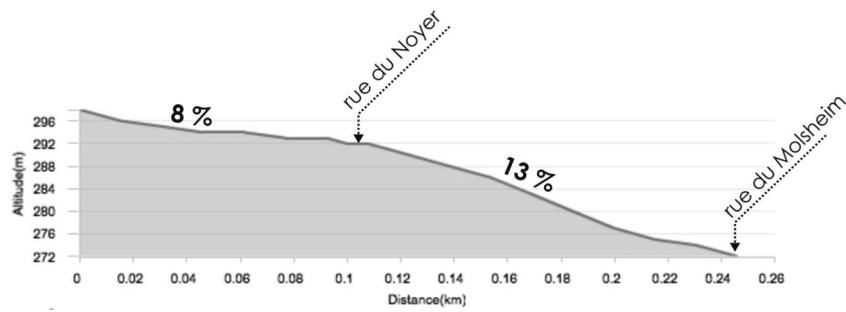


Figure 30 : Schelmengrube - coupe nord-sud

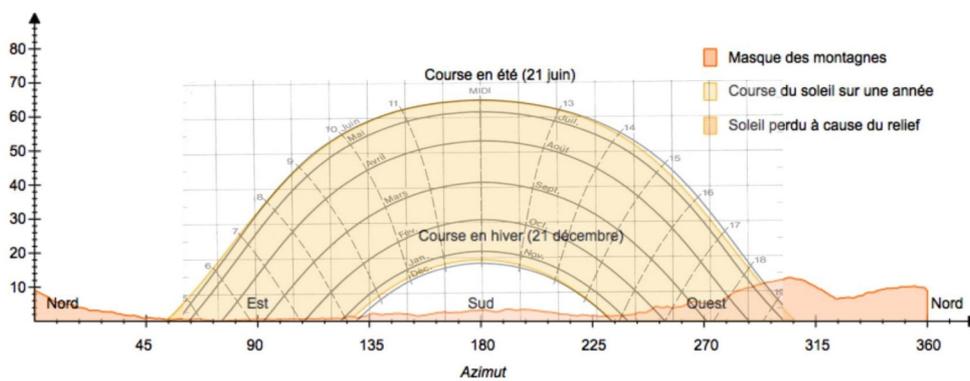


Figure 31 : Schelmengrube – diagramme solaire

### 4.3.7. Analyse site par site : Petersmatt

PETERSMATT IINA1/INA1 3,1 ha	Enjeux	Préconisations
<i>Richesse écologique</i>	Zone à dominante humide au Sud qui peut-être évitée. Milieu ouvert diversifié : prairie de fauche, pâtures (chevaux), jardins privatifs, réseau de haies et quelques parcelles en friche.	Préserver les éléments arborés qualitatifs autant que possible. Éviter l'urbanisation de la zone humide.
<i>Impact paysager</i>	Réduction d'un espace ouvert intra-urbain. Pas de visibilité depuis les axes de circulation.	
<i>Expositions aux risques</i>	Aléa de retrait gonflement des argiles : faible.	
<i>Impact sur l'activité agricole</i>	Usage agricole : oui	S'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
<i>Accessibilité du site</i>	Directement accessible depuis la rue des Lilas. Bouclage possible par la rue du Moulin. Des connexions piétons vers la rue de Molsheim sont à prévoir.	Prévoir des connexions piétonnes plus directes vers le centre.
<i>Facilité d'aménagement : topographie + assainissement</i>	Terrain plat, topographie simple. Présence d'un talus rue du Moulin. L'intégralité du site est située dans le zonage d'assainissement collectif. Branchement possible : le long de la Hasel.	
<i>Fonctionnement urbain</i>	Urbanisation qui permettrait de rééquilibrer le développement urbain au Sud d'Oberhaslach à proximité du centre. Nombreux jardins d'agrément et potagers sur la partie Nord, à préserver ?	
<i>Proximité du centre</i>	Le site est proche du centre, à 350 mètres de la mairie par la rue du moulin. (4 minutes à pied). Des cheminements piétons plus courts peuvent être aménagés par la rue DE Molsheim	
<i>Exposition du site</i>	Bonne exposition. La partie sud du site est fortement impactée par la présence de la ripisylve	
<i>Situation foncière</i>	Nombre de propriétaires à préciser.	

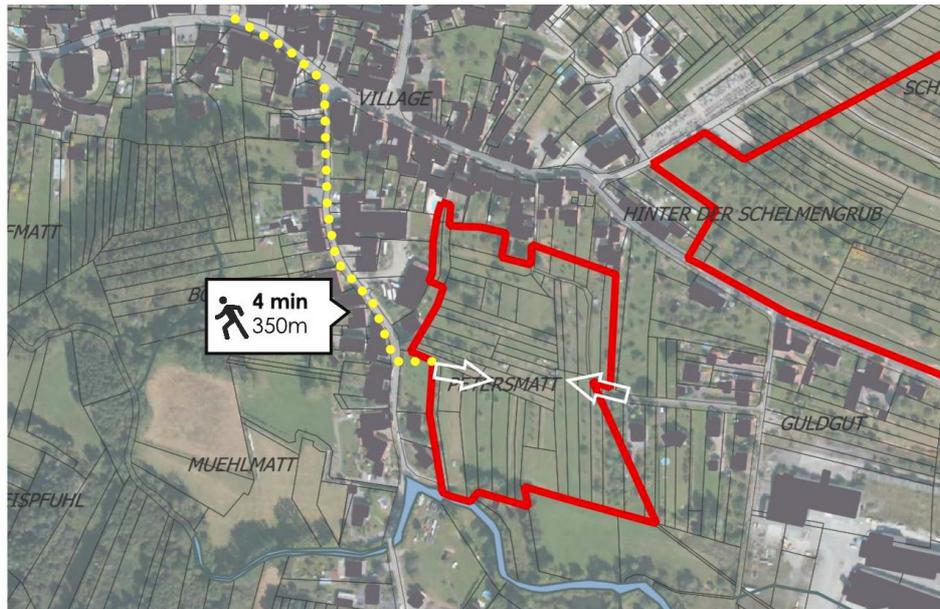


Figure 32 : Petersmatt - accès et situation

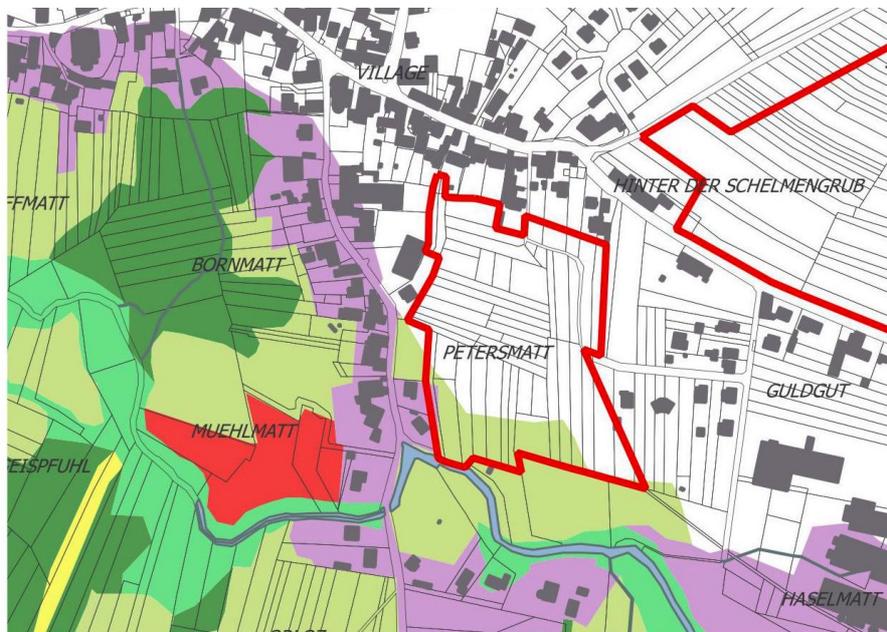


Figure 33 : Petersmatt - limite de la zone humide (en vert)

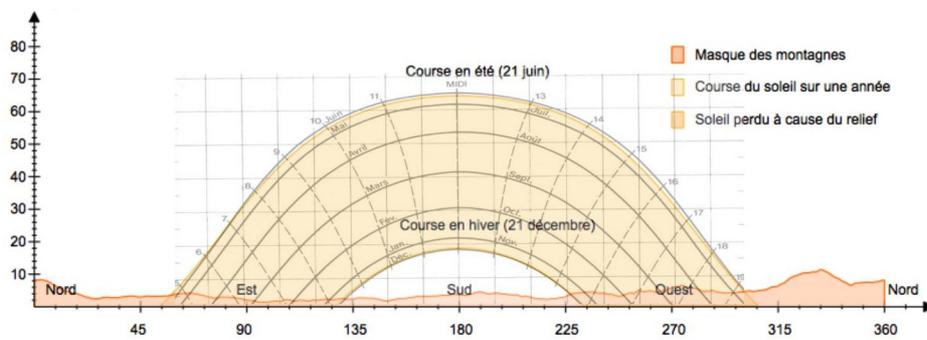


Figure 34 : Petersmatt – diagramme solaire

### 4.3.8. Analyse site par site : Pfaffenmatt

PFaffenMATT NDb 5,2 ha		Enjeux	Préconisations
<i>Richesse écologique</i>		Zone humide avérée, liée à la présence de la Sanguisorbe officinale, typique des milieux humides. Il s'agit d'une plante hôte exclusive d'un papillon protégé au niveau national et européen : l'azuré de la Sanguisorbe.	Urbanisation à éviter.
<i>Impact paysager</i>		Espace ouvert de la vallée de la Hasel. Sensibilité par rapport à l'entrée de ville, mais la ripisylve masque le site.	
<i>Expositions aux risques</i>		Argile : retrait gonflement. Aléas faible	
<i>Impact sur l'activité agricole</i>		Usage agricole : oui	S'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
<i>Accessibilité du site</i>		Directement accessible depuis la rue du Klintz.	
<i>Facilité d'aménagement : topographie + assainissement</i>		L'intégralité du site est située dans la zone d'assainissement non collectif.	
<i>Fonctionnement urbain</i>		Étalement du tissu urbain.	
<i>Proximité du centre</i>		Éloigné du centre, à 800 m de la mairie (10 minutes à pied, 2 minutes en voiture)	
<i>Exposition du site</i>		Bonne exposition. Peu de masques lointains. Le 21 décembre, il n'y a plus de soleil après 15 h.	
<i>Situation foncière</i>		Nombre de propriétaires à préciser.	



Figure 35 : vue sur Pfaffenmatt

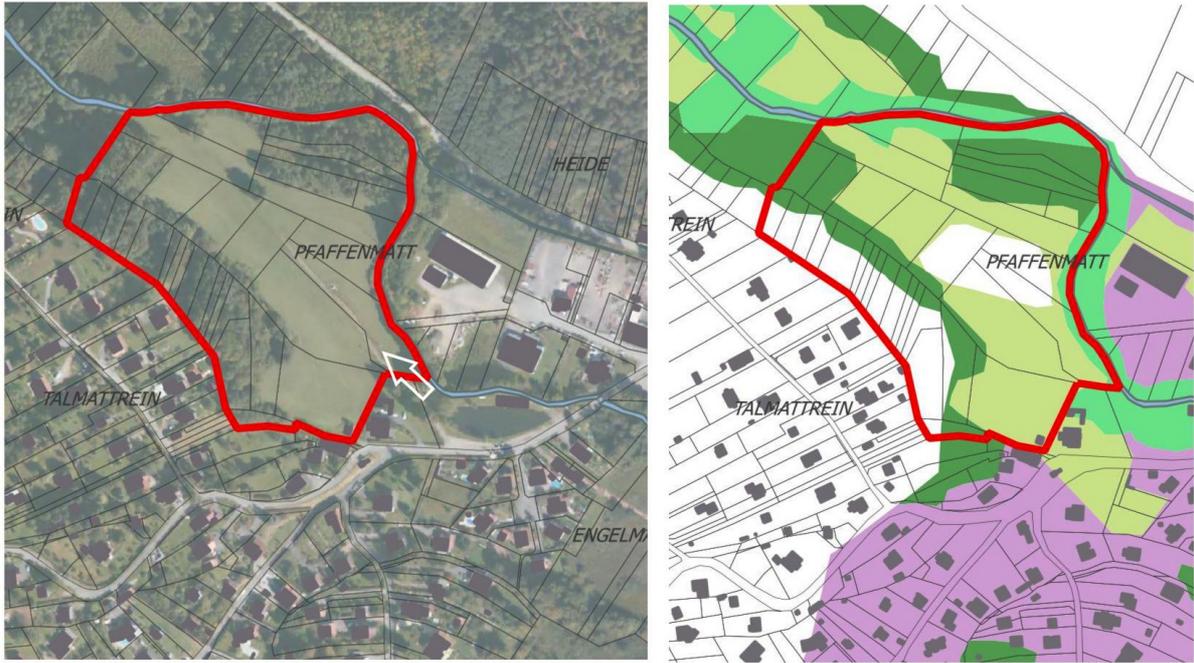


Figure 36 : Pfaffenmatt – accès et situation - limites zone humide (en vert)

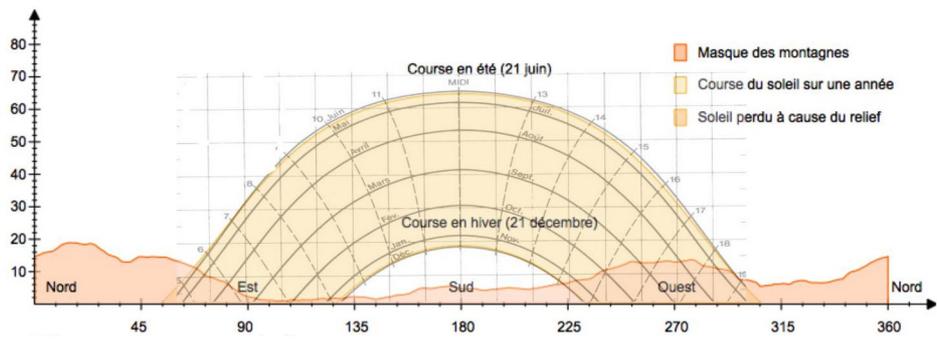


Figure 37 : Pfaffenmatt - diagramme solaire

### 4.3.9. Synthèse de l'analyse

	SPIELFELD	LANGSTRAENG	SCHELMENGRUBE	PETERSMATT	PFAFFENMATT
Superficies	2,9 ha	4,7 ha	4,8 ha	3,1 ha	5,2 ha
Richesse écologique	<b>Enjeu fort</b>	<b>Moyen</b>	<b>Enjeu fort</b>	<b>Enjeu fort</b>	<b>Enjeu très fort</b>
Impact paysager	<b>Enjeu fort</b>	<b>Enjeu fort</b>	<b>Enjeu fort</b>	<b>Enjeu fort</b>	<b>Enjeu moyen</b>
Expositions aux risques	<b>Ligne de faille</b>	<b>Aléa faible</b>	<b>Présence d'aléa faible</b>	<b>Présence d'aléa faible</b>	<b>Présence d'aléa faible</b>
Impact sur l'activité agricole	<b>Moyen</b>	<b>Moyen</b>	<b>Moyen</b>	<b>Moyen</b>	<b>Moyen</b>
Accessibilité du site	<b>Amorce existante</b>	<b>Accès possibles</b>	<b>Amorces existantes</b>	<b>Amorces existantes</b>	<b>Accès depuis la rue du Klintz.</b>
Facilité d'aménagement : topo + assainissement	<b>Topographie avantageuse</b>	<b>Zone ANC</b>	<b>Forte pente orientée sud</b>	<b>Relief plat</b>	<b>Zone ANC</b>
Fonctionnement urbain	<b>Connexion nouvelle</b>	<b>Etalement.</b>	<b>Connexion nouvelle vers Niederhaslach</b>	<b>Rééquilibrage du développement urbain</b>	<b>Etalement.</b>
Proximité du centre	<b>600 m</b>	<b>800 m</b>	<b>500 m</b>	<b>350 m</b>	<b>800 m</b>
Exposition du site	<b>Très bonne exposition</b>	<b>Très bonne exposition</b>	<b>Très bonne exposition</b>	<b>Très bonne exposition</b>	<b>Bonne exposition</b>
Situation foncière			<b>Partiellement public</b>		

Si certains sites analysés sont soumis à des contraintes fortes (présence de la faille, proximité de zone humide), celles-ci n'ont d'impact qu'à la marge, et ne s'opposent à une urbanisation que sous certaines conditions de recul (Spielfeld ; Petersmatt)

Seul le site de Pfaffenmatt est soumis à des contraintes écologiques trop fortes pour entrevoir raisonnablement une possibilité d'urbanisation.

Si le site de Langstraeng est relativement éloigné du centre, les autres zones restent proches du centre-village. En outre, l'aménagement de Spielfeld, de Schelmengrube et de Petersmatt peut avoir un impact positif en termes d'amélioration du fonctionnement urbain en permettant de connecter la rue de la Source à la rue de Schoetten pour le premier, de relier le lotissement du Noyer à Obershaslach pour le second, et de permettre la connexion de la rue des Lilas avec la rue du Moulin pour le dernier.